



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №0439/2023

рыночной стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Московская область,
городской округ Домодедово, город Домодедово,
микрорайон Востряково, переулок Московский, д.
5/1

Дата оценки: 25 сентября 2023 г.

Дата составления отчета: 26 сентября 2023 г.

Заказчик: Остапенко Петр Сергеевич

Исполнитель: ООО «Московская служба экспертизы и оценки»

г. Москва

2023 г.



Остапенко П.С.

«26» сентября 2023 г.

Уважаемый Петр Сергеевич!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке №0439/2023 от 17.08.2023, Оценщик ООО «Московская служба экспертизы и оценки» произвел оценку рыночной стоимости *недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1*, по состоянию на 25.09.2023 г., для банкротства.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации, позволяют сделать вывод о том, что:

рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1, по состоянию на 25.09.2023 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленно, составляет:

11 200 000 (Одиннадцать миллионов двести тысяч) рублей,

в том числе:

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1010 кв. м, адрес: обл. Московская, р-н Домодедовский, г. Домодедово, мкр. Востряково, пер. Московский, дом 5/1, кадастровый номер: 50:28:0020202:54	1010	5 909 000
2	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 228,3 кв. м, этажность 2, в том числе подземных 0, адрес: Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1, кадастровый номер: 50:28:0020202:100	228,3	5 290 000
3	Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 29,2 кв. м, этаж №01, адрес: Московская область, г. Домодедово, мкр Востряково, переулок Московский, д 5/1, кв 1, кадастровый номер: 50:28:0020203:61	29,2	1 000
	Сумма		11 200 000

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; общего федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», общего федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», общего федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», общего федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», общего федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», общего федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. №611 с изменениями на 14.04.2022, а также Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой Организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков».

С уважением,
Генеральный директор ООО «МСЭО»



Русаков П.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку.....	7
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	10
1.4. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки	12
1.4.1 Специальные допущения	12
1.4.2 Существенные ограничения, не являющиеся специальными	12
1.4.3 Иные существенные ограничения	12
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	14
1.6. Основные термины и определения	15
1.7. Описание последовательности проведения оценки.....	17
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	18
2.2. Общие сведения об объектах оценки	19
2.3. Характеристики местоположения.....	20
2.4. Характеристика объекта оценки.....	22
2.5. Описание степени ликвидности объекта оценки	29
3. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....	30
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	30
3.2. Анализ рынка загородной недвижимости Московской области I полугодие 2023 года.....	35
3.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	39
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	40
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	44
3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	47
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	48
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
5.1 Подходы к оценке	49
5.2 Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	50
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	53
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	63
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	78
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	79
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	80
Приложение №1. Документы оценщика	81
Приложение №2. Фотографии объекта оценки.....	87
Приложение №3. Информация, использованная в расчетах.....	91
Приложение №4. Документы, использованные при составлении отчета	97

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1, в том числе: 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1010 кв. м, адрес: обл. Московская, р-н Домодедовский, г. Домодедово, мкр. Востряково, пер. Московский, дом 5/1, кадастровый номер: 50:28:0020202:54 2. Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 228,3 кв. м, этажность 2, в том числе подземных 0, адрес: Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1, кадастровый номер: 50:28:0020202:100 3. Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 29,2 кв. м, этаж №01, адрес: Московская область, г. Домодедово, мкр Востряково, переулок Московский, д 5/1, кв 1, кадастровый номер: 50:28:0020203:61
Дата оценки:	25.09.2023
Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки)	Право собственности
Собственник(и) объекта(ов) оценки	Казьмин Иван Владимирович

Таблица 2. Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки	Договор №0439/2023 от 17.08.2023 г.
Заказчик отчета	Остапенко Петр Сергеевич Паспорт 4511 261896, выдан Отделением УФМС России по г. Москве по району Обручевский 22.02.2012, код подразделения 770-120 Адрес регистрации: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.60, кв. 381

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Используемые подходы к оценке, рублей		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1010 кв. м, адрес: обл. Московская, р-н Домодедовский, г. Домодедово, мкр. Востряково, пер. Московский, дом 5/1, кадастровый номер: 50:28:0020202:54	Не применялся	5 909 320	Не применялся
2	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 228,3 кв. м, этажность 2, в том числе подземных 0, адрес: Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1, кадастровый номер: 50:28:0020202:100	Не применялся	5 290 223	Не применялся
3	Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 29,2 кв. м, этаж №01, адрес: Московская область, г. Домодедово, мкр Востряково, переулок Московский, д 5/1, кв 1, кадастровый номер: 50:28:0020203:61	-	-	-

рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу:
 Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон
 Востряково, переулок Московский, д. 5/1, по состоянию на 25.09.2023 г., с учетом
 ограничительных условий и сделанных допущений, округленно, составляет:

11 200 000 (Одиннадцать миллионов двести тысяч) рублей,

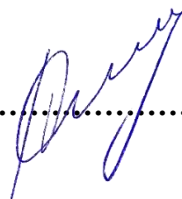
в том числе:

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1010 кв. м, адрес: обл. Московская, р-н Домодедовский, г. Домодедово, мкр. Востряково, пер. Московский, дом 5/1, кадастровый номер: 50:28:0020202:54	1010	5 909 000
2	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 228,3 кв. м, этажность 2, в том числе подземных 0, адрес: Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1, кадастровый номер: 50:28:0020202:100	228,3	5 290 000
3	Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 29,2 кв. м, этаж №01, адрес: Московская область, г. Домодедово, мкр Востряково, переулок Московский, д 5/1, кв 1, кадастровый номер: 50:28:0020203:61	29,2	1 000
	Сумма		11 200 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Итоговая величина стоимости объекта оценки является действительной исключительно на дату оценки; настоящий отчет не является гарантией того, что сделка с объектом будет совершена по цене, равной итоговой стоимости.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть связана только с предполагаемым использованием результатов оценки.

Оценщик

.....


Русаков П.В.

1.2. Задание на оценку

Объекты оценки и их состав	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1, в том числе: 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1010 кв. м, адрес: обл. Московская, р-н Домодедовский, г. Домодедово, мкр. Востряково, пер. Московский, дом 5/1, кадастровый номер: 50:28:0020202:54 2. Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 228,3 кв. м, этажность 2, в том числе подземных 0, адрес: Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1, кадастровый номер: 50:28:0020202:100 3. Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 29,2 кв. м, этаж №01, адрес: Московская область, г. Домодедово, мкр Востряково, переулок Московский, д 5/1, кв 1, кадастровый номер: 50:28:0020203:61
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	• Выписки из ЕГРН • Технический паспорт на жилой дом
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Право собственности
Ограничение (обременения) прав, учитываемых при оценке объектов оценки	Ипотека, запрещение регистрации Ограничения (обременения) прав на объекты оценки не учитываются при расчете рыночной стоимости
Цель оценки	Определение рыночной стоимости, указанного в разделе «Объект оценки», по Заданию для банкротства
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы для банкротства
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная стоимость Предпосылки стоимости п. 3 ФСО II: 1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки; 4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация); 5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи. С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки (п. 17 ФСО II). Предпосылки стоимости указываются – если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 ФСО II (п.п. 4 п. 3 ФСО IV).
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	25 сентября 2023 г.
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки не проводился фотоматериал предоставлен Заказчиком

Срок проведения оценки	17 августа 2023 г.– 26 сентября 2023 г.
Дата составления отчета	26 сентября 2023 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	• Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего отчета. • Настоящий отчет содержит расчет рыночной стоимости объекта оценки на дату определения стоимости, с учетом настоящих допущений. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем отчете. • Предполагается, что мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. На Оценщика не ложится ответственность за социальные, экономические, природные или иные факторы, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта. • На основании задания на оценку исключены какие-либо скрытые факторы, касающиеся объекта оценки и способные повлиять на его стоимость. На Оценщика не возлагается ответственность по обнаружению подобных факторов. • Оценщику следует считать, что исходные данные, финансовая информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные им в процессе анализа, получены из надежных источников и являются верными. На Оценщика не возлагается ответственность за правильность перечисленных выше данных. • Предполагается, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации. • Настоящий отчет достоверен и может использоваться только в полном объеме и лишь для цели, указанной в договоре на оказание оценочных услуг. Никакие части отчета не могут рассматриваться иначе как неотъемлемая часть единого целого. • Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемый объект рассматривался, как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете. • Оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки, и исходит из того, что он не является предметом залога или объектом судебных исков. • Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатного или умышленного неправомерного действия со стороны оценщика в процессе выполнения работ по определению рыночной стоимости. • Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением, оговариваемых отдельными договорами. От оценщика не

	требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку. • Оценка проводится без учета обременений / ограничений права.
Специальные допущения, иные существенные допущения , если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Ограничения оценки , если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин , которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Не требуется
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Отчет об оценке должен быть подготовлен в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 г., а также в соответствии с Федеральными стандартами оценки.
Указание на форму составления отчета об оценке	Основной том(а) – на бумажном носителе, приложения - на усмотрение Исполнителя могут быть представлены на бумажном носителе либо в форме электронного документа(ов).
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке , за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отчет об оценке, а также результаты и выводы, которые он содержит, предназначены для использования исключительно теми лицами, которым он адресован, и для целей, указанных в Задании на оценку. Предоставление Отчета кому бы то ни было, кроме тех лиц, кому он адресован, а также его копирование, полностью или частично, может производиться исключительно с письменного согласия Исполнителя за исключением случаев, когда информация предоставляется по требованию уполномоченного государственного органа в соответствии с обязательными требованиями применимого законодательства.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:	Отсутствует
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Не проводится в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о Заказчике	
Наименование	Остапенко Петр Сергеевич Паспорт 4511 261896, выдан Отделением УФМС России по г. Москве по району Обручевский 22.02.2012, код подразделения 770-120 Адрес регистрации: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.60, кв. 381
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Русаков Павел Владимирович
Почтовый адрес	109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, офис 229
Контактный телефон	Тел./факс +7 (495) 212-05-77
Адрес электронной почты	inquiry@sudebnaya-expertiza.com
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5), свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0001674 от 22.07.2020 года, регистрационный №005871
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом серия ПП N 987292 Международной академии оценки и консалтинга (МАОК) о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 04.06.2009 г., регистрационный номер 1990.
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №027866-1 от 10.08.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховщик – Страховое публичное акционерное общество «РЕСО-Гарантия», полис №922/2404769503 от 27.06.2023, срок действия договора с 04.07.2023 по 03.07.2024, страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Московская служба экспертизы и оценки»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1137746159176, дата присвоения 25.02.2013 г.
ИНН	7702809451
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Юридический адрес)	109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, офис 229
Генеральный директор	Русаков Павел Владимирович
Контактный телефон	+7 (495) 212-05-77
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Страховщик – Страховое общество АО «РЕСО-Гарантия», полис №922/2236097059, срок действия договора с 02.09.2022 г. по 01.09.2023 г., страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) рублей Страховщик – Страховое общество АО «РЕСО-Гарантия», полис №922/2440594617, срок действия договора с 02.09.2023 г. по 01.09.2024 г., страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) рублей
Степень участия оценщика в проведении оценки Объекта оценки	Осмотр объекта оценки – Осмотр объекта оценки не проводился фотоматериал предоставлен Заказчиком Проведение расчетов – Русаков П.В. Составление отчета – Русаков П.В.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.	
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	

Независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Московская служба экспертизы и оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Общество с ограниченной ответственностью «Московская служба экспертизы и оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Независимости оценщика:
Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
Оценщик 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 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.

1.4. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1.4.1 Специальные допущения

Отсутствуют

1.4.2 Существенные ограничения, не являющиеся специальными

- Осмотр объекта оценки не проводился фотоматериал предоставлен Заказчиком. К расчету итоговой стоимости принято, что состояние объекта оценки на дату оценки соответствует предоставленному фотоматериалу.
- Договоры с ресурсоснабжающими организациями оценщику не предоставлены. В ходе анализа предоставленного фотоматериала и данным Заказчика было уточнено, что объект оценки подключен только к электроснабжению, по границе участка имеются: водоснабжение, канализация, газоснабжение.
- По данным предоставленного фотоматериала было выявлено, что квартира, кадастровый номер: 50:28:0020203:61 находится в состоянии под снос (требует капитального ремонта), фотоматериал представлен ниже:



Учитывая, тот факт, что квартира, кадастровый номер: 50:28:0020203:61 находится в состоянии под снос (требует капитального ремонта), при определении итоговой стоимости объекту присвоена минимальная денежная сумма в размере 1 000 руб.

1.4.3 Иные существенные ограничения

- Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего отчета.
- Настоящий отчет содержит расчет рыночной стоимости объекта оценки на дату определения стоимости, с учетом настоящих допущений. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем отчете.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.
- Настоящий отчет достоверен и может использоваться только в полном объеме и лишь для цели, указанной в договоре на оказание оценочных услуг. Никакие части отчета не могут рассматриваться иначе как неотъемлемая часть единого целого.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

Оцениваемый объект рассматривался, как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете.

- Оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки, и исходит из того, что он не является предметом залога или объектом судебных исков.

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатного или умышленного неправомерного действия со стороны оценщика в процессе выполнения работ по определению рыночной стоимости.

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением, оговариваемых отдельными договорами. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после выполнения работ по оценке и составления отчета, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.

- В процессе оценки оценщик оставлял за собой право проводить округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.

- Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости не отражает стоимость объектов на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информацией, имеющейся в архивах оценщика и полученной за время проведения оценки. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. Перед оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.

- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в отчете, призваны помочь пользователю отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

- Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем отчете.

- Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.

- Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку.

- При оценке Объекта оценки использованы копии документов, предоставленные Заказчиком, но не заверенные должным образом. Оценка проведена, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка выполнена в соответствии с положениями следующих законов и стандартов:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.

Кроме того, при оценке использовались стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2022. В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» (№135-ФЗ от 29 июля 1998 года) с учетом всех изменений по состоянию на дату выпуска настоящего Отчета «Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки». При этом стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные саморегулируемой организацией «Ассоциация «Русское общество оценщиков» расширяют и конкретизируют законодательную базу.

В соответствии с пп. 9 п. 7 ФСО VI, в отчете об оценке должны содержаться, в том числе, указания на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций (МР). В связи с тем, что на сайте Министерства экономического развития размещен только один документ - «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия», использование МР нецелесообразно, в связи с отсутствием в составе объектов оценки (в том числе в составе основных средств организации) указанных объектов.

(https://economy.gov.ru/material/departments/d20/ocenochnaya_deyatelnost/sovet_po_ocenochnoy_deyatelnosti/metodicheskie_rekomendacii_po_ocenke_obektov_nedvizhimosti_otnesennyh_v_ustanovlennom_poryadke_k_obektam_kulturnogo_naslediya.html)

1.6. Основные термины и определения

Федеральный стандарт оценки ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, выделяет следующие основные понятия:

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Рыночная стоимость объекта оценки (рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Физический износ – износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации).

Функциональное устаревание (износ) – устаревание, которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы.

Экономическое (внешнее) обесценение – обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Отчет об оценке объекта оценки (отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Прочие термины, не содержащиеся в ФСО:

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Движимое имущество – объекты физического мира, не являющиеся недвижимостью, включая драгоценности, раритеты, деньги и ценные бумаги, характеризующиеся возможностью быть перемещенными.

Оценка имущества – процесс определения стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Неопределенность – неполнота и (или) неточность информации об условиях реализации проекта, осуществляемых затратах и достигаемых результатах.

Риск – неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности понятие «риск» более субъективно – последствия реализации проекта неблагоприятные для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

1.7. Описание последовательности проведения оценки

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179);
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте 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.

- данные, предоставленные Заказчиком (информацию см. по тексту отчета)

№ п/п	Наименование документа
1	Выписки из ЕГРН
2	Технический паспорт на жилой дом

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- интернет-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту отчета).

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

2.2. Общие сведения об объектах оценки

Таблица 4. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1, в том числе: 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1010 кв. м, адрес: обл. Московская, р-н Домодедовский, г. Домодедово, мкр. Востряково, пер. Московский, дом 5/1, кадастровый номер: 50:28:0020202:54 2. Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 228,3 кв. м, этажность 2, в том числе подземных 0, адрес: Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1, кадастровый номер: 50:28:0020202:100 3. Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 29,2 кв. м, этаж №01, адрес: Московская область, г. Домодедово, мкр Востряково, переулок Московский, д 5/1, кв 1, кадастровый номер: 50:28:0020203:61
Дата оценки:	25.09.2023
Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки)	Право собственности
Собственник(и) объекта(ов) оценки	Казьмин Иван Владимирович

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. Учитывая задание на оценку, в настоящем отчете объект оценки оценивается как свободный от обременений.

2.3. Характеристики местоположения



Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1

Домодедово — город в Российской Федерации на юге Московской области, в 37 км от центра Москвы. Образует административно-территориальную единицу (город областного подчинения с административной территорией) и одноимённое муниципальное образование городской округ Домодедово. Население города составляет 155 421 чел. (2023), а округа — 222 807 чел. (2023).

Домодедово поделено на 8 микрорайонов и на сельские административные округа: Авиационный, Барыбино, Белые Столбы, Востряково, Западный, Северный, Центральный и Южный. Основными достопримечательностями города являются памятник Ленину, парк Ёлочки, Обелиск Славы,

Домодедовский историко-художественный музей, Собор всех Святых в земле Российской просиявших, Храм Рождества Христова, Храм Благоверных Князей Петра и Февронии Муромских, усадьба Константиново и Государственный фонд кинофильмов РФ. Город расположен на Москворецко-Окской равнине, в центре Восточно-Европейской равнины, к юго-востоку от столицы, в 37 км от центра Москвы и в 16 км от МКАД на автодороге Москва — Кашира и железнодорожной линии Москва — Павелец, вблизи федеральной автодороги М-4 «Дон». Занимает площадь 159,27 км². Большая часть города расположена к западу от железнодорожной магистрали. Город протянулся с севера на юг вдоль железной дороги на 26 километров. В основной черте города лежат овраги: Никитский (между Ушмарским лесом и КП Никитские Поляны), Скнилов овраг (между улицей Текстильщиков и улицей Кирова), Булацкой овраг (проходит от городского кладбища до Комсомольского проезда). Водные ресурсы практически отсутствуют. Основные реки — Рожайка, Северка, Пахра.

Востряково — микрорайон города Домодедово Московской области, до 2005 года — посёлок городского типа Домодедовского района.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

Таблица 5. Описание местоположения

Показатель	Описание и характеристика
Адрес	Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости	Частная жилая застройка и дачная застройка
Благоустройство территории	Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездная дорога
Развитость инженерной инфраструктуры	На близлежащей территории имеются следующие виды коммунального обеспечения: водопровод, канализация, электроснабжение, газоснабжение
Транспортная доступность	Средняя, подъезд возможен на личном транспорте и на общественном транспорте (ближайшая остановка «Школа» - 1,3 км. (15-25 мин. пешком)
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автобусы, маршрутное такси
Деловая активность	Высокая
Рельеф	Ровный
Экологическое состояние (локальное)	Механическое загрязнение (захламление) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий – отсутствует. Химическое загрязнение - изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, оказывающее негативное воздействие как непосредственно на объект недвижимости, так и на обитателей

Показатель	Описание и характеристика
	рассматриваемого объекта недвижимости – выявлено не было. Физическое загрязнение - изменение физических параметров окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости: тепловое, волновое (световое, шумовое, электромагнитное), радиационное – признаки отсутствуют.
Месторасположение на карте:	

Вывод по местоположению:

Объект оценки расположен в окружении частной жилой застройки и дачной застройки. Транспортная доступность - средняя, подъезд возможен на личном транспорте и на общественном транспорте (ближайшая остановка «Школа» - 1,3 км. (15-25 мин. пешком).

Анализ местоположения не выявил существенных отрицательных факторов, способных снизить привлекательность объекта в течение ближайшего времени.

Учитывая вышесказанное, можно сделать вывод, что местоположение объекта оценки характеризуется как привлекательное.

2.4. Характеристика объекта оценки

Характеристики объекта, приняты на основании данных и документов, предоставленных Заказчиком, которые считаются достоверными, а также на основании открытых данных сети Интернет.

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером: 50:28:0020202:54

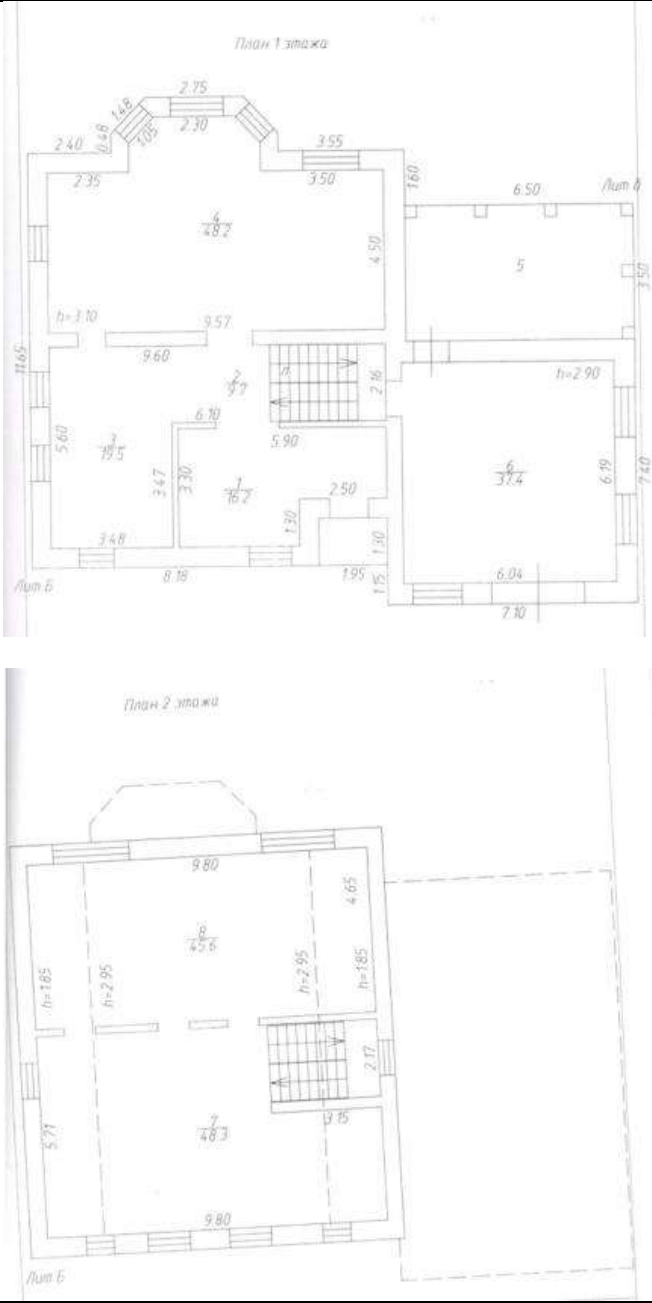
Показатель	Описание и характеристика земельного участка
Адрес	обл. Московская, р-н Домодедовский, г. Домодедово, мкр. Востряково, пер. Московский, дом 5/1
Имущественные права	Право собственности
Правообладатель	Казьмин Иван Владимирович <i>Источник: Выписка из ЕГРН от 15.09.2022 г.</i>
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 17.08.2023 г.
Ограничения (обременения) права	Ипотека, запрещение регистрации
Кадастровый номер	50:28:0020202:54
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
Площадь, м2	1010
Кадастровая стоимость участка, руб.	3 171 561,6
Форма	Прямоугольная
Объекты, расположенные на участке, не являющиеся объектами оценки	Отсутствуют
Топография	Равнинный
Рельеф, почвы, подземные воды	Рельеф спокойный. Земельных, инженерно-изыскательских работ оценщиком не проводилось, при оценке оценщик исходил из того, что на участках нет вредоносных почв и подпочв. Подземные воды – при оценке оценщик исходил из того, что на участке нет подземных вод.
Физический износ	Физический износ земельного участка можно связать с необходимостью его очистки от строений (остатков строений), коммерческая эксплуатация которых по разным причинам невозможна. Снос остатков строений не требуется, соответственно, признаки физического износа не выявлены.

Показатель	Описание и характеристика земельного участка	
Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	 Земельный участок Дата обновления информации: 28.04.2023 ДЕЙСТВИЯ ...	
	Общая информация	
	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
	Статус объекта	Актуально
	Кадастровый номер	50:28:0020202:54
	Дата присвоения кадастрового номера	27.07.2007
	Форма собственности	Частная
	Характеристики объекта	
	Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Домодедовский, г. Домодедово, мкр. Востряково, пер. Московский, дом 5/1
	Площадь, кв.м	1010
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	3171561.60	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	21.12.2022	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50/028-50/028/005/2016-4964/2 от 03.11.2016 Собственность № Статья 214 ГК РФ	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 50:28:0020202:54-50/215/2020-5 отсутствует Запрещение регистрации № 50:28:0020202:54-50/148/2022-6 отсутствует Запрещение регистрации № 50:28:0020202:54-50/414/2022-8 отсутствует Запрещение регистрации № 50:28:0020202:54-50/215/2023-9 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.04.2018 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 20.08.2007 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 20.08.2007	

Показатель	Описание и характеристика земельного участка
	 Источник: https://pkk5.rosreestr.ru

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики жилого дома с кадастровым номером: 50:28:0020202:100

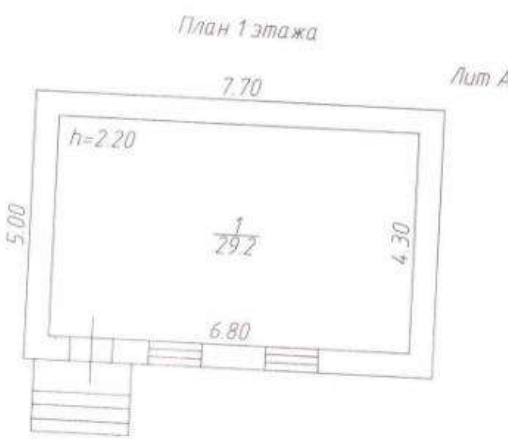
Наименование	Сведения на дату оценки		
Характеристика	Жилой дом		
Описание	Двухэтажное здание		
	№ п/п	Наименование	Описание
	Строительные конструкции		
	1	Фундамент	Нет данных
	2	Стены	Кирпич
	3	Перегородки	Нет данных
	4	Перекрытия	Нет данных
	5	Кровля	Нет данных
	6	Проемы	Оконные – стеклопакеты, дверные – отсутствуют
	7	Отделка	Без отделки
	Инженерные системы и оборудование		
	9	Отопление	Отсутствует
	10	Водопровод	Отсутствует
	11	Канализация	Отсутствует
	12	Электроснабжение	Есть, централизованное
	13	Газоснабжение	Отсутствует
Имущественные права:	Право собственности		
Собственник	Казьмин Иван Владимирович Источник: Выписка из ЕГРН от 15.09.2022 г.		
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 17.08.2023 г.		
Ограничения (обременения) права	Ипотека, запрещение регистрации		
Кадастровый номер	50:28:0020202:100		
Кадастровая стоимость, руб.	8 908 481,92		
Функциональное назначение	Жилое		
Текущее использование	Не используется		
Этажность	2, в том числе подземных 0		
Общая площадь, кв. м	228,3		
Год постройки	2016		

Наименование	Сведения на дату оценки
Позтажный план	
Соответствие планировки поэтажному плану	Сведения о незарегистрированных перепланировках отсутствуют.
Физический износ	Физическое состояние оценивается как хорошее
Функциональное устаревание	Признаки функционального устаревания не выявлены
Экономическое устаревание	Признаки экономического устаревания не выявлены

Наименование	Сведения на дату оценки	
Справочная информация и месторасположение объекта на кадастровой карте *	 Здание Дата обновления информации: 10.06.2020 ДЕЙСТВИЯ ...	
	Общая информация	
	Вид объекта недвижимости	Здание
	Статус объекта	Актуально
	Кадастровый номер	50:28:0020202:100
	Дата присвоения кадастрового номера	17.02.2017
	Форма собственности	Частная
	Характеристики объекта	
	Адрес (местоположение)	Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1
	Площадь, кв.м	228.3
	Назначение	Жилой дом
	Количество этажей	2
	Материал наружных стен	Кирпичные
	Год завершения строительства	2016
	Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	8908481.92	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	16.01.2019	
Ранее присвоенные номера		
Условный номер	50-50/028-50/028/008/2017-858	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:28:0020202:100-50/028/2017-1 от 20.02.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 50:28:0020202:100-50/215/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 50:28:0020202:100-50/148/2022-7 отсутствует Запрещение регистрации № 50:28:0020202:100-50/414/2022-9 отсутствует Запрещение регистрации № 50:28:0020202:100-50/215/2023-10 отсутствует	

* - По данным официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; сайт: <http://pkk5.rosreestr.ru>.

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики квартиры с кадастровым номером:
50:28:0020203:61

Наименование	Сведения на дату оценки		
Характеристика	Квартира		
Описание	№ п/п	Наименование	Описание
	Строительные конструкции		
	1	Фундамент	Нет данных
	2	Стены	Кирпич
	3	Перегородки	Нет данных
	4	Перекрытия	Нет данных
	5	Кровля	Нет данных
	6	Проемы	Оконные – деревянные, дверные – отсутствуют
	7	Отделка	Требуется капитальный ремонт
	Инженерные системы и оборудование		
	9	Отопление	Отсутствует
	10	Водопровод	Отсутствует
	11	Канализация	Отсутствует
	12	Электроснабжение	Есть, централизованное
	13	Газоснабжение	Отсутствует
Имущественные права:	Право собственности		
Собственник	Казьмин Иван Владимирович <i>Источник: Выписка из ЕГРН от 15.09.2022 г.</i>		
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 17.08.2023 г.		
Ограничения (обременения) права	Ипотека, запрещение регистрации		
Кадастровый номер	50:28:0020203:61		
Кадастровая стоимость, руб.	526 716,9		
Функциональное назначение	Жилое		
Текущее использование	Не используется		
Этаж	этаж №01		
Общая площадь, кв. м	29,2		
Год постройки	Нет данных		
Поэтажный план			
Соответствие планировки поэтажному плану	Сведения о незарегистрированных перепланировках отсутствуют.		
Физический износ	Физическое состояние оценивается как требует капитального ремонта (под снос)		
Функциональное устаревание	Признаки функционального устаревания не выявлены		
Экономическое устаревание	Признаки экономического устаревания не выявлены		

Наименование	Сведения на дату оценки										
Справочная информация и месторасположение объекта на кадастровой карте *	 Помещение Дата обновления информации: 08.07.2020 ДЕЙСТВИЯ ...										
	Общая информация <table><tr><td>Вид объекта недвижимости</td><td>Помещение</td></tr><tr><td>Статус объекта</td><td>Актуально</td></tr><tr><td>Кадастровый номер</td><td>50:28:0020203:61</td></tr><tr><td>Дата присвоения кадастрового номера</td><td>29.07.2012</td></tr><tr><td>Форма собственности</td><td>Частная</td></tr></table>	Вид объекта недвижимости	Помещение	Статус объекта	Актуально	Кадастровый номер	50:28:0020203:61	Дата присвоения кадастрового номера	29.07.2012	Форма собственности	Частная
	Вид объекта недвижимости	Помещение									
	Статус объекта	Актуально									
	Кадастровый номер	50:28:0020203:61									
	Дата присвоения кадастрового номера	29.07.2012									
	Форма собственности	Частная									
	Характеристики объекта <table><tr><td>Адрес (местоположение)</td><td>Московская область, г Домодедово, мкр Востряково, переулок Московский, д 5/1, кв 1</td></tr><tr><td>Площадь, кв.м</td><td>29.2</td></tr><tr><td>Назначение</td><td>Жилое</td></tr><tr><td>Этаж</td><td>01</td></tr></table>	Адрес (местоположение)	Московская область, г Домодедово, мкр Востряково, переулок Московский, д 5/1, кв 1	Площадь, кв.м	29.2	Назначение	Жилое	Этаж	01		
	Адрес (местоположение)	Московская область, г Домодедово, мкр Востряково, переулок Московский, д 5/1, кв 1									
	Площадь, кв.м	29.2									
Назначение	Жилое										
Этаж	01										
Сведения о кадастровой стоимости <table><tr><td>Кадастровая стоимость (руб)</td><td>526716.90</td></tr><tr><td>Дата определения</td><td>01.01.2018</td></tr><tr><td>Дата внесения</td><td>16.01.2019</td></tr></table>	Кадастровая стоимость (руб)	526716.90	Дата определения	01.01.2018	Дата внесения	16.01.2019					
Кадастровая стоимость (руб)	526716.90										
Дата определения	01.01.2018										
Дата внесения	16.01.2019										
Ранее присвоенные номера <table><tr><td>Условный номер</td><td>50-50-28/033/2006-073</td></tr><tr><td>Инвентарный номер</td><td>030:011-1991/1</td></tr><tr><td>Инвентарный номер</td><td>030:011-1991</td></tr></table>	Условный номер	50-50-28/033/2006-073	Инвентарный номер	030:011-1991/1	Инвентарный номер	030:011-1991					
Условный номер	50-50-28/033/2006-073										
Инвентарный номер	030:011-1991/1										
Инвентарный номер	030:011-1991										
Сведения о правах и ограничениях (обременениях) <table><tr><td>Вид, номер и дата государственной регистрации права</td><td>Собственность № 50:50/028-50/028/005/2016-4965/2 от 03.11.2016</td></tr><tr><td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td><td>Ипотека № 50:28:0020203:61-50/215/2020-3 отсутствует Запрещение регистрации № 50:28:0020203:61-50/148/2022-4 отсутствует Запрещение регистрации № 50:28:0020203:61-50/414/2022-6 отсутствует Запрещение регистрации № 50:28:0020203:61-50/215/2023-7 отсутствует</td></tr></table>	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:50/028-50/028/005/2016-4965/2 от 03.11.2016	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 50:28:0020203:61-50/215/2020-3 отсутствует Запрещение регистрации № 50:28:0020203:61-50/148/2022-4 отсутствует Запрещение регистрации № 50:28:0020203:61-50/414/2022-6 отсутствует Запрещение регистрации № 50:28:0020203:61-50/215/2023-7 отсутствует							
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:50/028-50/028/005/2016-4965/2 от 03.11.2016										
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 50:28:0020203:61-50/215/2020-3 отсутствует Запрещение регистрации № 50:28:0020203:61-50/148/2022-4 отсутствует Запрещение регистрации № 50:28:0020203:61-50/414/2022-6 отсутствует Запрещение регистрации № 50:28:0020203:61-50/215/2023-7 отсутствует										
* - По данным официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; сайт: http://pkk5.rosreestr.ru .											

2.5. Описание степени ликвидности объекта оценки

Для понимания степени ликвидности объекта оценки оценщиком были проанализированы следующие факторы:

- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов – в соответствии с правоустанавливающей и технической документацией объект оценки представляет собой жилой дом. Правоустанавливающие и технические документы для объекта оценки предоставлены в полном объеме;
- местоположение объекта – объект оценки окружат частная жилая застройка и дачная застройка. Местоположение объекта оценки характеризуется как привлекательное;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для жилой недвижимости – хорошее;
- объемно-планировочное решение и площадь объекта оценки позволяет использовать его по назначению.

Согласно рекомендациям АРБ («Оценка имущественных активов для целей залога»), для целей залога ликвидность зависит от примерного срока экспозиции. Классификация ликвидности приведена в таблице ниже.

Таблица 9. Классификация ликвидности объекта

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-9	10-18

Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) определены по данным исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»:

Таблица 10. Сроки ликвидности объектов для индивидуальных домов

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	3	8	5
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	4	10	6
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	6	15	9
4	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	15	33	24
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	2	9	5
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	4	12	8
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	9	20	14
8	Садовый участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	2	10	5
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	2	9	5

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2023 г.; сайт: <https://statrielt.ru/>.

Учитывая местоположения и состояние объекта оценки, срок реализации составит 9 месяцев, что соответствует среднему показателю ликвидности.

3. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Таблица 11. Основные экономические показатели Российской Федерации по состоянию на июнь 2023

	1 квартал 2023 г.	В % к 1 кварталу 2022 г.	Справочно 1 квартал 2022 г. в % к 1 кварталу 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	35999,1 ¹⁾	98,2	103,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	4635,8	100,7	113,8
Реальные располагаемые денежные доходы		100,1 ²⁾	99,5 ³⁾
1) Первая оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.			

	Май 2023 г.	В % к		Январь- май 2023 г. в % к январю- маю 2022 г.	Справочно		
		маю 2022 г.	апрелю 2023 г.		май 2022 г. в % к		январь- май 2022 г. в % к январю- маю 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,7	100,8	102,1	96,3	97,9	101,2
Индекс промышленного производства		107,1	99,7	101,8	97,5	97,9	102,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	509,6	102,9	109,9	103,0	108,1	110,2	107,0
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,2	104,5	100,8	97,2	138,3	82,6	154,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	454,0	95,4	99,7	97,4	98,2	101,4	101,8
в том числе железнодорожного транспорта	225,1	99,1	101,4	101,3	99,7	101,9	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3763,9	109,3	102,0	99,3	90,3	100,7	98,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1192,3	105,2	98,9	103,5	103,6	98,1	108,5
Индекс потребительских цен		102,5	100,3	106,0	117,1	100,1	113,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		96,4	103,7	92,1	119,1	93,1	124,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,4	81,7	97,6	83,5	80,0	98,0	76,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	76,4	99,1	78,4	50,3	99,0	36,4

	Апрель 2023 г.	В % к		Январь- апрель 2023 г. в % к январю- апрелю 2022 г.	Справочно		
		апрелю 2022 г.	марту 2023 г.		апрель 2022 г. в % к		январь- апрель 2022 г. в % к январю- апрелю 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	71204	113,0	99,5	111,4	109,4	93,1	113,6
реальная		110,4	99,1	104,2	92,8	91,7	100,4

Выводы и перспективы российской экономики

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в мае 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,7%, в январе-мае 2023 г. - 102,1%.

Таблица 12. Динамика физического объема выпуска по базовым видам экономической деятельности

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2022 г.		
Январь	107,5	71,4
Февраль	105,1	99,6
Март	101,7	112,7
I квартал	104,6	79,8
Апрель	96,7	92,4
Май	96,3	97,9
Январь-май	101,2	
Июнь	95,0	104,1
II квартал	96,0	99,8
I полугодие	100,1	
Июль	97,3	105,3
Август	98,9	104,0
Сентябрь	96,7	105,0
III квартал	97,6	112,2
Январь-сентябрь	99,2	
Октябрь	97,0	101,4
Ноябрь	97,3	97,5
Декабрь	95,5	111,1
IV квартал	96,6	108,2
Год	98,4	
2023 г.¹⁾		
Январь	97,5	72,9
Февраль	97,8	99,9
Март	101,1	116,5
I квартал	98,9	81,7
Апрель	105,5	96,5
Май	108,7	100,8
Январь-май	102,1	

1) Данные изменены в связи с уточнением динамики грузооборота, пассажирооборота, оптовой и розничной торговли.

Индекс промышленного производства¹ в мае 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-мае 2023 г. - 101,8%.

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в



Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в мае 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в январе-мае 2023 г. - 99,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в мае 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,8%, в январе-мае 2023 г. - 104,8%. По данным обследования деловой активности в июне 2023 г., в котором приняли участие 4068 организаций обрабатывающих производств (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности (с исключением сезонного фактора) составило 4%.



Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 509,6 млрд рублей, в январе-мае 2023 г. - 1904,4 млрд рублей.

соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020 г. № 7) на основе данных о динамике производства важнейших товаровпредставителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2023 г. составил 1078,3 млрд рублей, или 113,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2023 г. - 4339,9 млрд. рублей, или 108,9%.



Жилищное строительство. В мае 2023 г. возведен 621 многоквартирный дом. Населением построено 31,4 тыс. жилых домов. Всего построено 89,0 тыс. новых квартир.

В январе-мае 2023 г. возведено 3,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 180,1 тыс. жилых домов. Всего построено 527,5 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 25,5 млн кв. метров, или 59,1% от общего объема жилья, введенного в январе-мае 2023 года.

Грузовые перевозки. В январе-мае 2023 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2309,5 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1125,0 млрд, автомобильного - 124,1 млрд, морского - 17,8 млрд, внутреннего водного - 12,9 млрд, воздушного - 0,7 млрд, трубопроводного - 1029,1 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-мае 2023 г. составил 176,9 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 46,0 млрд, автомобильного - 37,4 млрд, воздушного - 93,4 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в мае 2023 г. составил 3763,9 млрд рублей, или 109,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2023 г. - 17860.4 млрд рублей, или 99,3%.

Оборот общественного питания в мае 2023 г. составил 228,3 млрд рублей, или 122,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2023 г. - 1094,6 млрд рублей, или 115,2%.

В мае 2023 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1192,3 млрд рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к маю предыдущего года, в январе-мае 2023 г. - на 5900,9 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в мае 2023 г. составил 10484,6 млрд рублей, или 114,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-мае 2023 г. - 50108,0 млрд рублей, или 97,0%. На долю субъектов малого предпринимательства в мае 2023 г. приходилось 32,2% оборота оптовой торговли.

В мае 2023 г. зарегистрировано 18,4 тыс. организаций (в мае 2022 г. - 17,4 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 5,7 тыс. (в мае 2022 г. - 28,6 тыс. организаций).

Индексы цен и тарифов представлены в таблице ниже:

Таблица 13. Информация о ценах и тарифах

	К предыдущему месяцу			Май 2023 г. к		Январь-май 2023 г. к январю-маю 2022 г.	Справочно: май 2022 г. к октябрю 2021 г.
	март	апрель	май	октябрю 2022 г.	маю 2022 г.		
Индекс потребительских цен	100,4	100,4	100,3	102,4	102,5	106,0	111,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	102,6	102,4	103,7	109,0	96,4	92,1	108,9
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,8	100,1	97,6	97,7	90,9	93,4	103,5
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения ²⁾	100,0	101,3	100,1	103,3	105,9	109,5	111,9
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,1	108,0	99,9	112,7	126,8	126,0	105,0

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

2) С апреля 2022 г. по март 2023 г. данные рассчитываются без учета влияния валютного курса на цены приобретения импортных машин и оборудования инвестиционного назначения.

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2023.pdf>

Основные экономические и социальные показатели Московской области январь - июнь 2023

	Июнь 2023 г.	В % к		Январь-июнь 2023 г. в % к январю-июню 2022 г.	Справочно		
		июню 2022 г.	маю 2023 г.		июню 2022 г. в % к маю 2021 г.	маю 2022 г.	январь-июнь 2022 г. в % к январю-июню 2021 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	124,7	104,1	113,9	98,9 ²⁾	117,3 ²⁾	102,0 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	2611,4	150,7	124,4	133,8	134,1 ²⁾	117,1 ²⁾	140,5 ²⁾
обрабатывающие производства	418254,8	125,3	106,6	115,4	99,3 ²⁾	112,0 ²⁾	112,8 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	23111,3	104,2	88,9	112,6	110,7 ²⁾	96,4 ²⁾	102,1 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	15079,6	140,7	100,2	121,3	86,3 ²⁾	88,7 ²⁾	109,1 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	59144,2	86,2	104,9	87,8	133,9 ³⁾	102,9 ³⁾	156,6 ³⁾

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

²⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

	Июнь 2023 г.	в % к		Январь- июнь 2023 г. в % к январю- июню 2022 г.	Справочно		
		июню 2022 г.	маю 2023 г.		июню 2022 г. в % к июню 2021 г.	маю 2022 г.	Январь- июнь 2022 г. в % к январю- июню 2021 г.
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ¹⁾	1078,1	91,1	105,8	72,4	140,3	117,9	225,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	320629,9	115,2	102,5	100,3	83,6	101,6	91,2
Оборот общественного питания, млн рублей	15465,9	131,5	100,3	120,1	90,9	112,2	93,9
Объем платных услуг населению, млн рублей	66184,4	98,0	94,7	99,4	108,0	98,8	114,1
Индекс потребительских цен, %	x	105,8	100,3	107,9	117,6	99,8	116,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	13297	59,5	94,0	74,1	31,5	102,1	21,2
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций ²⁾							
номинальная, рублей	79272,0	118,0	100,7	113,8	106,3	98,2	111,4
реальная	x	112,0	99,95	105,0	89,3	97,9	96,0

¹⁾ С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

²⁾ Данные приведены за май 2023 г., май 2023 г. к маю 2022 г., май 2023 г. к апрелю 2023 г., январь-май 2023 г. к январю-маю 2022 г., май 2022 г. к маю 2021 г., май 2022 г. к апрелю 2022 г., январь-май 2022 г. к январю-маю 2021 г.

Источник: [https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-июне%202023%20года»\(1\).pdf](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-июне%202023%20года»(1).pdf)

3.2. Анализ рынка загородной недвижимости Московской области I полугодие 2023 года

Рынок загородной высокобюджетной жилой недвижимости продолжает пополняться новыми качественными проектами во всех сегментах: за прошедшие полгода были открыты продажи в двух коттеджных посёлках. Объем предложения на первичном рынке вырос на 41% относительно I пол. 2022 г. По итогам I пол. 2023 г. на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона экспонировалось порядка 2 534 лотов (+20% за год). Большая часть предложения, 73% всех лотов, приходилась на вторичный сегмент.

Основные показатели				
Предложение	Первичный рынок		Вторичный рынок	
	Значение	Изменение за год*	Значение	Изменение за год*
Общий объем предложения, шт.	681	41%	1 853	14%
Коттеджи				
Объем предложения, шт.	144	-29%	1 469	13%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	228	-20%	385	33%
Средняя площадь коттеджа, м²	636	-29%	802	1%
Таунхаусы				
Объем предложения, шт.	79	10%	97	7%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	53	-18%	90	10%
Средняя площадь таунхауса, м²	391	19%	395	3%
Земельные участки				
Объем предложения, шт.	458	47%	287	24%
Средняя цена сотки, млн руб.	3,3	-15%	3,6	20%
Средняя площадь участка, сотки	20	-26%	64	0%

На первичном рынке в I пол. 2023 г. отмечался рост объема предложения: количество лотов увеличилось на 41% по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. до 681 лота: коттеджи, таунхаусы и участки в 22 поселках, относящихся к элитному классу.

За прошедший год количество высокобюджетных лотов (таунхаусы от 30 млн руб., коттеджи от 50 млн. руб., участки без подряда от 600 тыс. руб./сот.) в экспозиции от собственников загородной недвижимости также увеличилось на 14% – до 1 853 шт.

По формату предложения первичный рынок в большей степени представлен земельными участками без обязательного подряда на строительство, которые составляют 67% в общем объеме предложения, а вторичный, напротив, коттеджами, на которые приходится 79% всех выставленных на продажу лотов.

Структура предложения по форматам



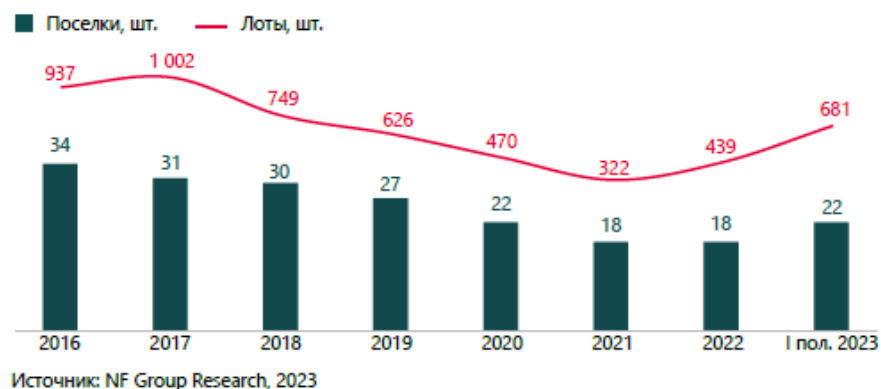
Источник: NF Group Research, 2023

На вторичном рынке 69% лотов экспонируется в рублях и 31% – в иностранной валюте (30% в долларах и 1% в евро).

На первичном рынке основная валюта номинирования также рубли (89%).

В долларах предлагается 11% лотов.

Объем предложения на первичном загородном элитном рынке

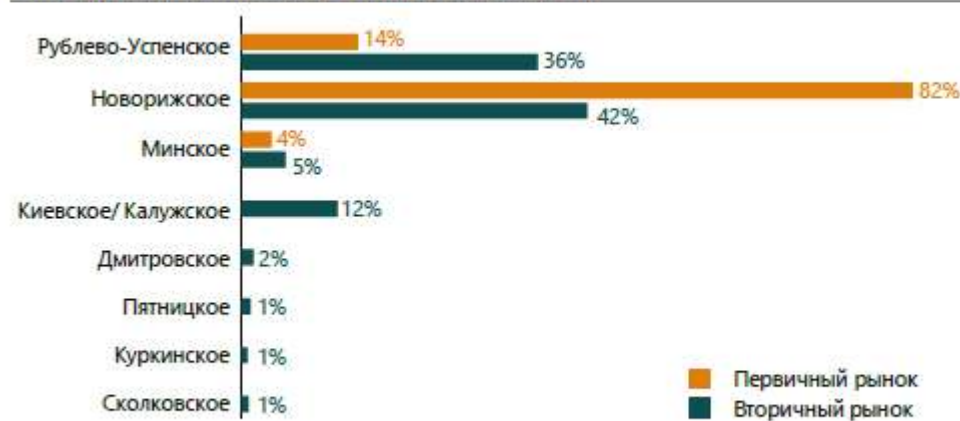


Основной объем предложения элитного загородного жилья традиционно сосредоточен на двух направлениях – Новая Рига и «Рублевка». Лидирующую позицию по объему предложения на первичном рынке удерживает Новорижское шоссе – 82% лотов. Второе место на первичном рынке занимает Рублево-Успенское шоссе – 14% лотов.

На вторичном рынке Новорижское направление также занимает лидирующую позицию: здесь предлагается 42%

всех лотов. На Рублево-Успенское приходится 36% лотов.

Структура предложения по направлениям, шт.



На первичном рынке основное предложение сосредоточено в зоне 20–30 км от МКАД (43%), еще более трети предложения представлено в зоне свыше 30 км от МКАД (38%). На вторичном рынке большая часть предложения представлена на удалении 20–30 км от МКАД (39% лотов). Также значительная доля предложения находится в 10–20 км от МКАД (30%).

На первичном рынке доля объектов с отделкой минимальна (13% среди коттеджей и таунхаусов).

На вторичном рынке, напротив, доминируют предложения с отделкой – на такие лоты приходится 81% от общего числа выставленных на продажу домовладений.

Карта элитных поселков с предложениями от застройщика представлена ниже:



Объем сделок за I полугодие 2023 г. на первичном загородном элитном рынке составил порядка 120 лотов, что в 1,8 раза больше, чем в I пол. 2022 г. Рост объема предложения и расширение его разнообразия позволили увеличить продажи на первичном рынке относительно первого полугодия прошлого года, когда объемы предложения были минимальными.

Сделки на первичном рынке проходили преимущественно на Новорижском и Рублево-Успенском направлениях – 64% и 34% соответственно. Лидерами по спросу на первичном загородном рынке в сегменте коттеджей стали проекты Маслово Forest Club, Берёзки River Village; в сегменте таунхаусов – Park Fonte и Futuro Park; в сегменте участков без подряда – CRYSTAL ISTRA и VISION.

Основная доля сделок на первичном рынке была сосредоточена в формате земельных участков – 48% от общего объема спроса. На коттеджи и таунхаусы пришлось 30% и 22% сделок соответственно.

Среди земельных участков на первичном рынке в I пол. 2023 года наибольшим спросом пользовались лоты площадью 20–30 соток (37%) и 15–20 соток (30%), бюджетом 50–100 млн руб. (55% проданных участков).

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-zagorodnoj-nedvizhimosti-moskovskij-region1-polugodie-2023>

3.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Объектом оценки является жилой дом.

Функциональное назначение – жилое. Ближайшее окружение объекта – частная жилая застройка и дачная застройка.

Учитывая конструктивно-планировочные решения объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что возможными вариантами использования, не требующими изменения конструктивных решений объекта, является использование в качестве объекта жилой недвижимости.

Таким образом, объект оценки принадлежит к сегменту жилой недвижимости.

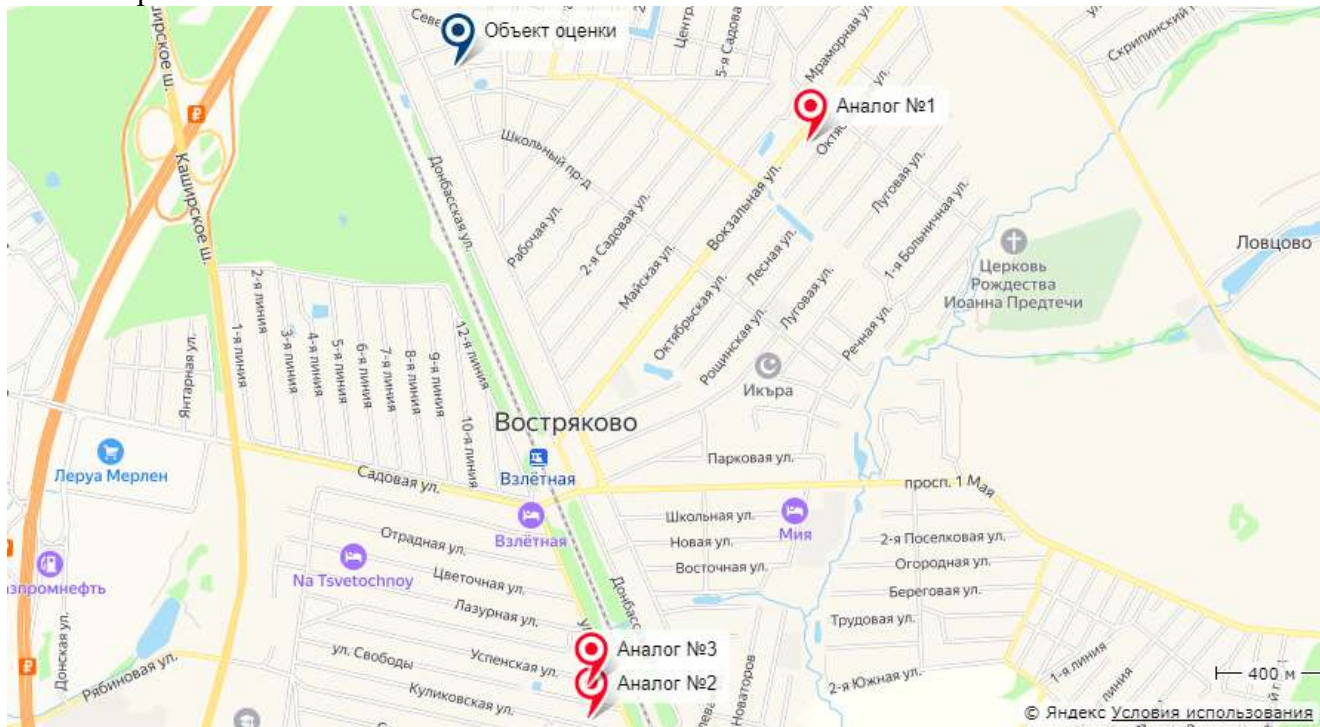
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Рынок частной жилой недвижимости в Московской области достаточно развит.

Для анализа рынка подбирались предложения о продаже жилых домов, площадью от 150 кв. м. до 500 кв. м, расположенные в мкр. Востряково г. Домодедово Московской области.

Карта аналогов:



Ссылка на онлайн карту:

<https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A13461fa4101f41b54ab5027072f71a31a109ce3d18bc6216424c16c94b6ce236&source=constructorLink>

Таблица 14. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений сопоставимых объектов на дату оценки

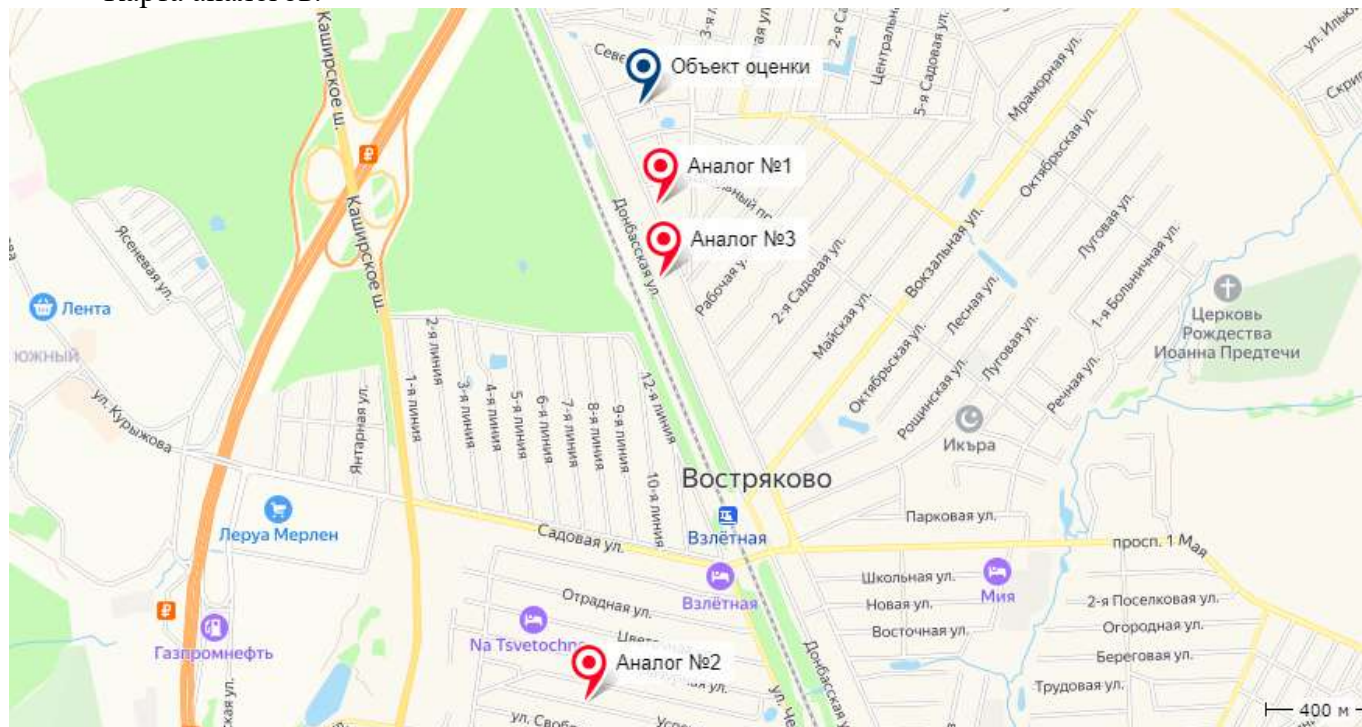
№ п/п	Адрес	Общая площадь, м2	Площадь земельного участка, сот	Отделка	Материал стен	Цена предложения, руб.	Стоимость за единицу площади, руб./м2	Источник
1	Московская область, Домодедово, мкр Востряково, Вокзальная улица, 52	240,00	4,90	под чистовую отделку	кирпич	13 950 000	58 125	https://domodedovo.cian.ru/sale/suburban/291761914/
2	Московская область, Домодедово, Радонежский пер., 4	150,00	5,00	современный	газоблок, утеплитель, облицован кирпичом	13 500 000	90 000	https://www.avito.ru/domo-dedovo/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_150m_na_uchastke_5sot._3246564274
3	Московская область, Домодедово, территория СНТ Новое Заборье, 292	219,00	8,00	без отделки	кирпич	12 644 444	57 737	https://www.avito.ru/domo-dedovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_219m_na_uchastke_8sot._3233323116
4	Московская область, Домодедово, микрорайон Востряково, Куликовская ул., 37	285,00	10,00	среднее состояние	газоблок, облицован кирпичом	22 499 000	78 944	https://www.avito.ru/domo-dedovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_285m_na_uchastke_10sot._3436251394
5	Московская область, Домодедово, микрорайон Востряково, Февральская ул., 28А	180,00	7,50	среднее состояние	кирпич	12 250 000	68 056	https://www.avito.ru/domo-dedovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_180m_na_uchastke_75sot._2526766889
6	Московская область, Домодедово, микрорайон Востряково, Куликовская ул., 77	250,00	10,00	1 этаж - под чистовую отделку, 2 этаж - без отделки	газоблок, облицован кирпичом	15 900 000	63 600	https://domodedovo.domclick.ru/card/sale_house_1_613046916
7	Московская область, г.о. Домодедово, д. Шишкино (Растуновский административный округ), коттеджный пос. Шишкино-3	160,00	10,00	без отделки	газоблок, облицован кирпичом	7 800 000	48 750	https://www.avito.ru/domo-dedovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_160m_na_uchastke_10sot._2882350868
8	Московская область, Домодедово, микрорайон Востряково, Успенская ул., 76	256,00	10,00	без отделки	кирпич	14 500 000	56 641	https://www.avito.ru/domo-dedovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_256m_na_uchastke_10sot._3257186224

Таким образом, стоимость жилых домов с учетом стоимости земельного участка, сопоставимые с объектом оценки наиболее вероятна в пределах от **48,7 до 90,0 тыс. руб./кв. м.** Среднее значение представленного интервала составляет – **65,2 тыс. руб./кв. м**

Оценщиком был проанализирован рынок земельных участков из состава земель населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства.

Оценщиком были подобраны земельные участки из состава земель населенных пунктов, с видами разрешенного использования, входящих в группу под индивидуальную жилую застройку, общей площадью до 15 сот., расположенные в мкр. Востряково г. Домодедово Московской области.

Карта аналогов:



Ссылка на онлайн карту:

<https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Ab24140af0963aa47488c05eb99fc14906e6913f2e1d439d3c1d4223c742e6606&source=constructorLink>

Таблица 15. Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже сопоставимых объектов на дату оценки

№ п/п	Адрес	Площадь участка, сот.	Разрешенное использование	Цена предложения, руб.	Стоимость за единицу площади, руб./сот.	Источник
1	Домодедово, микрорайон Востряково, Железнодорожная улица, 72	14,91	ИЖС	7 800 000	523 139	https://realty.ya.ru/offer/5745763874341616896/
2	Московская область, Домодедово, мкр. Востряково, ул. Успенская, 29	10,00	ИЖС	6 400 000	640 000	https://domodedovo.cian.ru/sale/suburban/292290490/
3	Московская область, Домодедово, микрорайон Востряково, Речная ул.	6,00	ИЖС	4 100 000	683 333	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_3280980174
4	Домодедово, СНТ Новое Востряково-5, 3-я линия	10,00	ИЖС	4 000 000	400 000	https://realty.ya.ru/offer/1521562178389811713/
5	Московская область, Домодедово, садоводческое некоммерческое товарищество Станкостроитель, Центральная ул.	8,10	для садоводства	3 200 000	395 062	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._izhs_2132899201
6	Московская область, Домодедово, микрорайон Востряково, Донбасская ул.	7,31	ИЖС	5 000 000	683 995	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot._izhs_2837590391
7	Московская область, Домодедово, мкр Востряково, Лесная улица, 60	6,00	ИЖС	5 300 000	883 333	https://domodedovo.domclick.ru/card/sale_lot_1338666265

Таким образом, стоимость земельных участков, сопоставимые с объектом оценки наиболее вероятна в пределах – **395,0 – 883,3 тыс. руб./сот.**

3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены:

1. Качество прав.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав связывается со степенью обремененности объектов частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права.

Величина корректировки на вид передаваемых прав может быть определена как капитализированная разница потерь, которые несет потенциальный собственник улучшений с земельным участком на праве аренды по сравнению с собственником улучшений с земельным участком на праве собственности.

2. Условия финансирования.

К типичным условиям сделки следует отнести сделки, при которых как покупатель, так и продавец хорошо осведомлены о качественных и количественных характеристиках объекта, сделка совершается на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а на участников сделки не оказывают влияние какие-либо чрезвычайные факторы. Другими словами, это сделки, совершенные в рыночных условиях по рыночной цене. Типичным условием финансирования является 100% оплата стоимости объекта. Иные условия совершения и финансирования сделки следует признать нетипичными.

3. Особые условия.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обстоятельств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно, и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

4. Условия рынка.

4.1. Изменение цен во времени

Все предложения представлены в одном временном интервале, сопоставимом с датой оценки.

4.2. Скидка на торг.

Для рынка объектов жилой недвижимости, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается.

Таблица 16. Корректировка (скидка) на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,5%	5,7%	13,3%
2. Дома	8,3%	4,8%	11,8%
3. Таунхаусы	8,4%	4,9%	11,9%
4. Коттеджи	8,8%	5,2%	12,3%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

5. Местоположение.

С точки зрения ценовых зон, выделяются крупные города области; населенные пункты, расположенные на сравнительно небольшом удалении от административного центра; районные центры с высоким стоимостным потенциалом; прочие населенные пункты с низким стоимостным потенциалом.

Таблица 17. Корректировка на статус населенного пункта

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,84	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,72	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,60	0,68
Прочие населенные пункты	0,54	0,49	0,58
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,86	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,74	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,63	0,70
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,61

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

6. Физические характеристики.

6.1. Площадь, размеры (фактор масштаба)

Фактор размера (площади) объекта жилой недвижимости учитывает тот факт, что удельная стоимость единицы площади объекта меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади объекта большей площадью. Это связано, прежде всего, с принципом экономии на масштабе.

Таблица 18. Корректировка на площадь, размеры (фактор масштаба)

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог				
Площадь, кв.м		<100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<100	1,00	1,14	1,23	1,34	1,41
	100-200	0,88	1,00	1,08	1,18	1,24
	200-400	0,81	0,92	1,00	1,08	1,14
	400-800	0,75	0,85	0,92	1,00	1,06
	≥800	0,71	0,81	0,87	0,95	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

6.2. Физическое состояние

Одним из ценообразующих факторов характерным для жилой недвижимости относится физическое состояние объекта. Данный фактор в зависимости от физического состояния объекта оценивается как неудовлетворительное, не вполне удовлетворительное, удовлетворительное, хорошее и отличное состояние, причем состояние неудовлетворительное и не вполне удовлетворительное, являются частными случаями состояния, характеризующегося как «состояние, требующее ремонта».

Таблица 19. Корректировка на физическое состояние здания

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
Физическое состояние		хорошее	удовл.	неудовл.
Объект оценки	хорошее	1	1,19	1,26
	удовл.	0,84	1	1,06
	неудовл.	0,79	0,94	1

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

6.3 Состояние внутренней отделки

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях.

Таблица 20. Корректировка на состояние отделки

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитального ремонта	Без отделки	Требуется косметического	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	-22313
	Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10325	-14971	-20833
	Требуется косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15990
	Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	-2025	-4946	-12833
	Современный	11505	10325	5182	2025	0	-4946	-10836
	Комфортный	16451	14971	10128	9971	4946	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15990	12833	10805	5862	0

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

6.4 Материал стен

Таблица 21. Корректировка на материал стен

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог					
Материал стен		Монолитные	Кирпичные	Блочные	Из клееного бруса	Бревенчатые	Каркасно-деревянные
объект оценки	Монолитные	1,00	1,04	1,15	1,27	1,30	1,44
	Кирпичные	0,96	1,00	1,11	1,22	1,25	1,39
	Блочные	0,87	0,90	1,00	1,10	1,13	1,25
	Из клееного бруса	0,79	0,82	0,91	1,00	1,03	1,14
	Бревенчатые	0,77	0,80	0,89	0,98	1,00	1,11
	Каркасно-деревянные	0,69	0,72	0,80	0,88	0,90	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

7. Экономические характеристики.

7.1. Функциональное назначение

Как показывает анализ рынка недвижимости, состав объектов (по функциональному назначению) влияет на стоимость объекта в целом.

8. Сервис и дополнительные элементы.

8.1. Наличие коммуникации

Инженерная инфраструктура включает: электроснабжение; газоснабжение; дороги; водоснабжение и водоотведение; связь.

Наличие сетей инженерно-технического обеспечения повышает стоимость объекта.

3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Объектом оценки является жилой дом.

Функциональное назначение – жилое. Ближайшее окружение объекта – частная жилая застройка и дачная застройка.

Учитывая конструктивно-планировочные решения объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что возможными вариантами использования, не требующими изменения конструктивных решений объекта, является использование в качестве объекта жилой недвижимости.

Таким образом, объект оценки принадлежит к сегменту жилой недвижимости.

Стоимость жилых домов с учетом стоимости земельного участка, сопоставимые с объектом оценки наиболее вероятна в пределах от **48,7 до 90,0 тыс. руб./кв. м.** Среднее значение представленного интервала составляет – **65,2 тыс. руб./кв. м**

Стоимость земельных участков, сопоставимые с объектом оценки наиболее вероятна в пределах – **395,0 – 883,3 тыс. руб./сот.**

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого дома может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом доме предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого здания в нежилое.

Перевод домов из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего назначения объекта представляется оценщику финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием жилого дома, является его нынешнее назначение в качестве жилой недвижимости.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. 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. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п. 2 Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., №200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Сравнительный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

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

5.2 Обоснование выбора подходов и методов оценки

Применение всех трех подходов к оценке не является обязательным и иногда ведет к получению необъективных результатов. Оценщик вправе ограничиться теми подходами и методами, применение которых целесообразно, оправдано или возможно для оцениваемых объектов, а также исходя из имеющихся данных и цели оценки. Таким образом, оценщик проанализировал возможности использования каждого из трех подходов, и пришел к следующему выводу:

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим износом, функциональным или экономическим устареваниями, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Оценка рыночной стоимости объектов на основании затратного подхода производится на основании принципа замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему, самостоятельно создать объект равной желанности и полезности.

По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило воссоздать объект оценки с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Учитывая цели оценки и наличие предложений о продаже жилых домов расчет в рамках затратного подхода не проводился.

Обоснование отказа в части оценки земельного участка

Затратный подход для оценки земельных участков не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, далее Методические рекомендации № 568-р).

Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход,

который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Доходный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости доходов от его использования. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

Доходный подход для определения стоимости объекта оценки не использовался ввиду того, что приобретение жилого дома для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля жилых домов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на жилые дома.

Даже если предполагать возможность сдачи объектов в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров собственника и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объектов в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Обоснование отказа в части оценки земельного участка

В настоящее время рыночные отношения в части арендной платы за пользование земельными участками в регионе еще не сложились, участники рынка ориентируются на нормативную ставку аренды при заключении договоров. За последние годы арендные ставки за пользование земельными участками и ставки земельного налога существенно изменялись, земельное законодательство претерпело ряд существенных изменений и доработок. На момент оценки сделать адекватные прогнозы по ставкам аренды не представляется возможным. В связи с этим метод капитализации земельной ренты не применялся;

Методы, основанные на использовании доходного подхода к оценке, – метод остатка и метод предполагаемого использования – базируются на предположении, что доход приносит единый объект недвижимости. Применение указанных методов невозможно из-за недостаточной рыночной информации о ценах застроенных земельных участков.

Таким образом, Оценщик принимает решение об отказе использования доходного подхода при оценке рыночной стоимости земельного участка.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и

использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Проведя анализ рынка земельных участков и частной жилой недвижимости в Московской области, оценщик пришел к выводу, что количество предложений к продаже подобных объектов позволяет выполнить адекватные расчеты. При оценке рыночной стоимости объекта оценки целесообразно применение сравнительного подхода.

Таким образом, определение рыночной стоимости объекта оценки осуществлялось только *сравнительным подходом*.

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках вышеуказанных подходов приведены в соответствующих разделах отчета.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При оценке земельного участка методом сравнения продаж, Оценщик исходил из предположения, что земельный участок является незастроенным.

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости земельных участков осуществляется в следующей последовательности:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами производятся по двум компонентам:

- единицам сравнения,
- элементам сравнения.

Выбор единицы сравнения

Применяются следующие единицы сравнения: цена за 1 га – для больших массивов с/х назначения, промышленного и жилищного строительства; цена за 1 м² – в деловых центрах городов, для офисов; цена за 1 лот – стандартные по форме и размеру участки в районах жилой, дачной застройки; цена за фронтальный метр – при коммерческом использовании в городах (общая площадь объекта считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе); цена за единицу плотности – коэффициент отношения площади застройки и площади земельного участка; цена за единицу, приносящую доход – одно посадочное место, место парковки одного автомобиля и т.д.

Чтобы сравнить объект оценки и объекты сравнения, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения (цена за кв. м), либо экономическая единица сравнения (цена за жилую единицу). Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения – это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации.

Для расчета земельного участка методом сравнения продаж выбрана единица сравнения – цена за 1 сот. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения земельных участков под жилой недвижимостью в сот.);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь земельных участков и для объекта оценки, и для объектов сравнения);
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Выбор элементов сравнения

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются

из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В соответствии с теорией оценки принято выделять следующие основные элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен:

1. Качество прав. Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок), обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения.

2. Условия продажи и финансирования.

Условия продажи - купля-продажа, сдача в аренду, имущественный наем, мена, дарение, ипотека, долевое строительство, расторжение договора и т.п.

Условия финансирования – оплата единовременным денежным платежом, в рассрочку, государственное финансирование, льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств, ипотечный кредит, ссуда, и т.п.

3. Особые условия. Наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.

4. Условия рынка. Изменение цен во времени, отличие цены предложения от цены сделки

5. Местоположение. Привлекательность локального местоположения, престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная и пешеходная), качество окружения (рекреация и экология), и т.п.

6. Физические характеристики. Размер (площадь), форма (конфигурация), топография (рельеф), ландшафт, инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились), состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.).

7. Экономические характеристики. Характеристики, влияющие на доход, включающие эксплуатационные расходы, возможности ресурсосбережения, категорию, разрешенное использование участка, градостроительную оценку, соответствие объекта НЭИ и тп.

8. Сервис и дополнительные элементы. Инженерная инфраструктура, обеспеченность коммуникациями, градостроительная проработка участка, наличие строений и тп.

Первые четыре элемента сравнения должны анализироваться всегда в указанной очередности (после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново) и определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, а также в зависимости от вида оцениваемого объекта.

На основании данных о характеристиках объектов аналогов Оценщиком принимается решение, какие элементы подлежат корректировке. При условии полного сходства показателя Объекта оценки и объектов аналогов, корректировка по данному показателю не производится, в случае отличия показателя, по данному элементу необходимо произвести корректировку.

Учитывая, что у аналогов имеются качественные характеристики, которые можно количественно описать, приняли решение вести расчет в рамках техники прямого сравнительного анализа.

Выбор объектов аналогов

Анализ рынка сделок купли-продажи, заключенных на рынке земельных участков под жилую застройку производился с использованием данных риэлтерских агентств, информационно-аналитических интернет – порталов, печатных изданий.

Необходимо отметить, что сведения об условиях реально совершенных сделок купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик

ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В целях оценки анализировалась большая совокупность объектов – аналогов, предлагаемых к продаже. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких объектов аналогов.

Оценщиком были подобраны земельные участки из состава земель населенных пунктов, с видами разрешенного использования, входящих в группу под индивидуальную жилую застройку, общей площадью до 15 сот., расположенные в мкр. Востряково г. Домодедово Московской области.

В результате проведенного анализа, оценщик выбрал три аналога для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Отказ от использования остальных предложений представлен в таблице ниже.

Таблица 22. Выбор объектов аналогов

№ п/п	Адрес	Площадь участка, сот.	Разрешенное использование	Цена предложения, руб.	Стоимость за единицу площади, руб./сот.	Источник	Комментарии
1	Домодедово, микрорайон Востряково, Железнодорожная улица, 72	14,91	ИЖС	7 800 000	523 139	https://realty.ya.ru/offer/5745763874341616896/	аналог №1
2	Московская область, Домодедово, мкр. Востряково, ул. Успенская, 29	10,00	ИЖС	6 400 000	640 000	https://domodedovo.cian.ru/sale/suburban/292290490/	аналог №2
3	Московская область, Домодедово, микрорайон Востряково, Речная ул.	6,00	ИЖС	4 100 000	683 333	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_3280980174	на участке фундамент, плодовые деревья
4	Домодедово, СНТ Новое Востряково-5, 3-я линия	10,00	ИЖС	4 000 000	400 000	https://realty.ya.ru/offer/1521562178389811713/	местоположение
5	Московская область, Домодедово, садоводческое некоммерческое товарищество Станкостроитель, Центральная ул.	8,10	для садоводства	3 200 000	395 062	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2132899201	местоположение, ВРИ
6	Московская область, Домодедово, микрорайон Востряково, Донбасская ул.	7,31	ИЖС	5 000 000	683 995	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot_izhs_2837590391	аналог №3
7	Московская область, Домодедово, мкр Востряково, Лесная улица, 60	6,00	ИЖС	5 300 000	883 333	https://domodedovo.domclick.ru/card/sale_lot_1338666265	на участке часть жилого дома пригодная к проживанию

Анализируя основные элементы сравнения объектов аналогов, Оценщик пришел к следующим выводам:

- Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по передаваемым правам. Внесение корректировки не требуется.

- Все сравниваемые объекты предлагаются на сопоставимых условиях. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми, особые условия отсутствуют. Условия финансирования сопоставимы. На основании этого корректировка на условия продажи и финансирования, а также на особые условия не применялась.

- Объекты-аналоги представлены на продажу в форме публичной оферты. Требуется внесение корректировки. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Так как для анализа использовались цены предложений, Оценщики сочли необходимым учесть скидку на торг.

- Дата предложения объектов аналогов актуальна и сопоставима с датой оценки. Таким образом, корректировка на дату предложения не требуется.

- Объекты аналоги расположены в мкр. Востряково г. Домодедово Московской области. Внесение корректировки на местоположение не требуется.

- Объекты-аналоги различны по физическим характеристикам, в частности – площадь (размеры). Требуется внесение корректировки.

- Объекты-аналоги и объект оценки относятся к одной категории (земли населенных пунктов) и имеют сопоставимый вид разрешенного использования для индивидуальной жилищной застройки. Внесение корректировки не требуется.

- Сравнимые объекты различны по сервису и дополнительным элементам, а именно по наличию строений на участке. Требуется внесение корректировки.

- Компоненты, не связанные с недвижимостью, но влияющие на стоимость отсутствуют.

Учитывая, что согласно теории оценки, поправки на первые четыре группы факторов (качество прав, условия финансирования, особые условия и условия рынка) вносятся строго последовательно и в стоимостном выражении¹, Оценщик данные факторы рассматривал и корректировал отдельно на первоначальном этапе.

¹ С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.

Е. С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-ва «МКС», 2007 г.

1. Скидка на торг

Для рынка объектов недвижимости, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается.

Таблица 23. Корректировка скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8% 16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5% 14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5% 20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3% 14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6% 12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8% 18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6% 16,6%

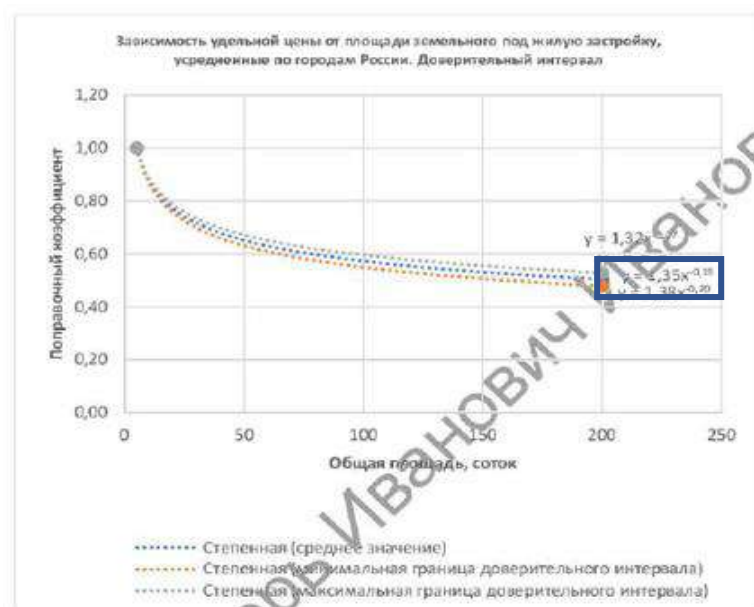
Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Учитывая общую площадь и местоположение объекта оценки корректировка принята по стр. «Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)» по среднему значению в размере -8,8% или 0,912.

2. Фактор масштаба

Фактор размера (площади) земельного участка учитывает тот факт, что удельная стоимость единицы площади земельных участков меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади земельных участков большей площадью. Это связано, прежде всего, с принципом экономии на масштабе. Между тем, влияние фактора размера на стоимость участка не бесконечно, так как при наличии избыточной площади участка, невостребованной рынком, типичный продавец будет рассматривать варианты реализации участка по частям, стремясь максимизировать прибыль, при этом затраты на проведение межевания участка не значительные и составляют не более 50-100 тыс. руб. Между тем, в отдельных случаях отмечается и обратная зависимость удельной стоимости участка от его размера, например, когда площадь участка значительно меньше требуемой.

Корректировка на общую площадь рассчитана в соответствии со следующей зависимостью:



Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 24. Расчет корректировки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	10,10	14,91	10,00	7,31
коэффициент	0,870	0,808	0,872	0,925
корректировка		1,077	0,998	0,940

3. Наличие зданий сооружений

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов). Без учета расовления зарегистрированных лиц	0,76	0,94	0,87

Источник: Исследование Статриелт на 01.07.2023

У объекта аналога №1 имеется дом под снос, у объектов аналогов №2-3 - строения отсутствуют. Таким образом, применялась соответствующая корректировка для объекта аналога №1 и составила $1/0,87 = 1,149$.

Для обобщения скорректированных цен аналогов и выведения итоговой величины стоимости была определена средневзвешенная величина.

Общая формула¹:

$$\text{Средневзвешенная} = (X_1W_1 + X_2W_2 + \dots + X_nW_n) / (W_1 + W_2 + \dots + W_n) = \sum_{i=1}^n (X_iW_i) / \sum_{i=1}^n W_i$$

где X_i является значениями величин, из которых рассчитывается среднее арифметическое в одной группе, в то время как W_i является значениями величин из другой соответственной группы. Таким образом, для расчета средневзвешенной,

¹ <http://math2.ru/>

необходимо умножить значения величины, с их соответствующими в другой группе, добавить всех их и разделить на общую сумму величин.

В исследуемом случае весовые коэффициенты принимались в зависимость от общей величины корректировки удельной стоимости аналога.

Проводились следующие расчеты¹:

1. определялась валовая коррекция каждого объекта-аналога:

$$\text{Валовая коррекция} = \sum \text{ABS} (K_i)$$

где ABS (K_i) – величина i-ой корректировки по модулю;

2. определялся индекс значения корректировки

$$\text{индекс значения корректировки} = 1 / \text{валовая коррекция}$$

3. определялась сумма индексов, полученных по каждому аналогу;

4. определялся вес аналога:

$$\text{Вес аналога} = \text{индекс значения корректировки} / \text{сумма индексов}$$

Расчет весов для согласования скорректированных цен аналогов приведен в расчетной таблице:

¹«Экономика недвижимости», учебное пособие Виноградов Д.В. - Владим. гос. ун-т, 2007

Таблица 25. Определение стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения	руб.		7 800 000	6 400 000	5 000 000
Площадь участка	сот.	10,10	14,91	10,00	7,31
Стоимость за единицу площади	руб./сот.		523 139	640 000	683 995
Источник			https://realty.ya.ru/offer/5745763874341616896/	https://domodedovo.cian.ru/sale/suburban/292290490/	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot_izhs_2837590391
1. Качество прав					
право		собственность	собственность	собственность	собственность
<i>корректировка на право</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./сот.		523 139	640 000	683 995
2. Условия финансирования		Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка					
цена предложения / сделки			Предложение	Предложение	Предложение
<i>корректировка на торг</i>	<i>К</i>		<i>0,912</i>	<i>0,912</i>	<i>0,912</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./сот.		477 103	583 680	623 803
дата публикации			актуальна на дату оценки	актуальна на дату оценки	актуальна на дату оценки
5. Местоположение (ориентир)		обл. Московская, р-н Домодедовский, г. Домодедово, мкр. Востряково, пер. Московский, дом 5/1	Домодедово, микрорайон Востряково, Железнодорожная улица, 72	Московская область, Домодедово, мкр. Востряково, ул. Успенская, 29	Московская область, Домодедово, микрорайон Востряково, Донбасская ул.
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./сот.		477 103	583 680	623 803
6. Физические характеристики					
фактор масштаба	сот.	10,10	14,91	10,00	7,31
коэффициент		0,870	0,808	0,872	0,925
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,077</i>	<i>0,998</i>	<i>0,940</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./сот.		513 750	582 578	586 639
7. Экономические характеристики					
категория		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./сот.		513 750	582 578	586 639
разрешенное использование		для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./сот.		513 750	582 578	586 639
8. Сервис и дополнительные элементы					
наличие коммуникаций		условно-свободен от построек = коммуникации по границе участков	По границе	По границе	По границе
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./сот.		513 750	582 578	586 639
наличие зданий, сооружений		условно-свободен от построек, отсутствуют	На участке дом под снос	Свободный незастроенный участок	Свободный незастроенный участок
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,149	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./сот.		590 517	582 578	586 639
<i>Валовая коррекция</i>			31%	9%	15%
<i>Индекс значения корректировки (модуль (1/величина корректировки,%))</i>			3,18231	11,12486	6,77612
<i>Сумма индексов</i>			21,08		
<i>Вес аналога</i>			0,1509	0,5277	0,3214
<i>Разница между максимальным и минимальным скорректированными показателями</i>			1%		
Средневзвешенная стоимость	руб./сот.	585 081			
Стоимость прав землепользования определенная сравнительным подходом	руб.	5 909 320			

Таким образом, стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, составила: **5 909 320 руб.**

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО №5).

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

В настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, что позволяет реализовать сравнительный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с теорией оценки¹, сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, который говорит о том, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты - метод соотнесения цены и дохода, основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости;
- метод сравнения продаж - основывается на сопоставлении и анализе информации о ценах аналогичных объектов.

Принимая во внимание, что в настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, однако не всегда имеется достаточное количество достоверной информации о доходах тех же объектов, применение метода валовой ренты затруднительно, следовательно, наиболее целесообразно определение стоимости объекта сравнительным подходом осуществлять в рамках метода сравнения продаж (предложений).

При отборе объектов – аналогов, оценщик предпринял следующие шаги:

- Изучил состояние и тенденции развития рынка оцениваемого объекта. Выявил объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу;

¹ Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» Издательство: Финансы и статистика, 2005 г.

Виноградов Д. В. «Экономика недвижимости», учебное пособие — Владим. гос. ун-т, 2007 г.

С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости», Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004 г.

- Собрал и проверил информацию по всем выявленным объектам, сопоставимым с оцениваемым, проанализировал собранную информацию и каждый объект сравнил с оцениваемым объектом по всем ценообразующим характеристикам (элементам сравнения).

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом.

На рынке недвижимости используют следующие единицы сравнения¹:

- цена за 1 кв. м общей площади (для земельных участков и строений);
- цена за 1 га (для земельных участков);
- цена за 1 сотку (для земельных участков);
- цена за 1 фронтальный метр (для строений);
- цена за 1 кв. м чистой площади сдаваемой в аренду (для земельных участков и строений);
- цена за 1 куб. м (для строений).

Таким образом, наиболее оптимальной единицей сравнения является единица измерения площади.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки выбрана единица сравнения – цена за 1 кв. м общей площади. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения жилой недвижимости приводится в рублях за 1 м²);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов сравнения);
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Прочие, из вышеперечисленных единиц сравнения не применялись, т.к. они не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка, не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов, не являются удельными характеристиками (удельными ценами), что неоправданно повышает зависимость этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора.

Выбор элементов сравнения

¹Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» Издательство: Финансы и статистика, 2005 г.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В соответствии с теорией оценки¹ принято выделять следующие основные элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен:

1. Качество прав. Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок), обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения.

2. Условия продажи и финансирования.

Условия продажи - купля-продажа, сдача в аренду, имущественный наем, мена, дарение, ипотека, долевое строительство, расторжение договора и т.п.

Условия финансирования – оплата единовременным денежным платежом, в рассрочку, государственное финансирование, льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств, ипотечный кредит, ссуда, и т.п.

3. Особые условия. Наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.

4. Условия рынка. Изменение цен во времени, отличие цены предложения от цены сделки.

5. Местоположение. Привлекательность локального местоположения, престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная и пешеходная), качество окружения (рекреация и экология), и т.п.

6. Физические характеристики. Объемно-планировочное решение (встроенное помещение или отдельно стоящее здание и т.п.), этаж расположения, площадь, состав площадей (для multifunctional объектов), состояние основных конструкций, уровень внутренней отделки, износ и потребность в ремонте, состав и наличие коммуникаций и т.п.

7. Экономические характеристики. Характеристики, влияющие на доход, включающие эксплуатационные расходы, возможности ресурсосбережения, качество управления, надежность арендаторов, условия договоров аренды и пр., характер использования объекта, и т.п.

8. Сервис и дополнительные элементы. Обеспеченность связью, наличие парковки и (или) гаража, состояние системы безопасности, наличие оборудования для бизнеса и т.п.

Первые четыре элемента сравнения должны анализироваться всегда в указанной очередности (после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново) и определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

На основании данных о характеристиках объектов аналогов оценщиком принимается решение, какие элементы подлежат корректировке. При условии полного сходства показателя объекта оценки и объектов аналогов, корректировка по данному показателю не производится, в случае отличия показателя, по данному элементу необходимо произвести корректировку.

¹ Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» Издательство: Финансы и статистика, 2005 г.

Виноградов Д. В. «Экономика недвижимости», учебное пособие — Владим. гос. ун-т, 2007 г.

С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости», Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004 г.

Выбор объектов аналогов

Анализ предложений о продаже на рынке жилой недвижимости производился с использованием данных риэлтерских агентств, информационно-аналитических интернет – порталов, печатных изданий.

Необходимо отметить, что сведения об условиях реально совершенных сделок купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В целях оценки анализировалась большая совокупность объектов аналогов, предлагаемых к продаже. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких объектов аналогов.

Выборка по объектам аналогам приведена в главе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект».

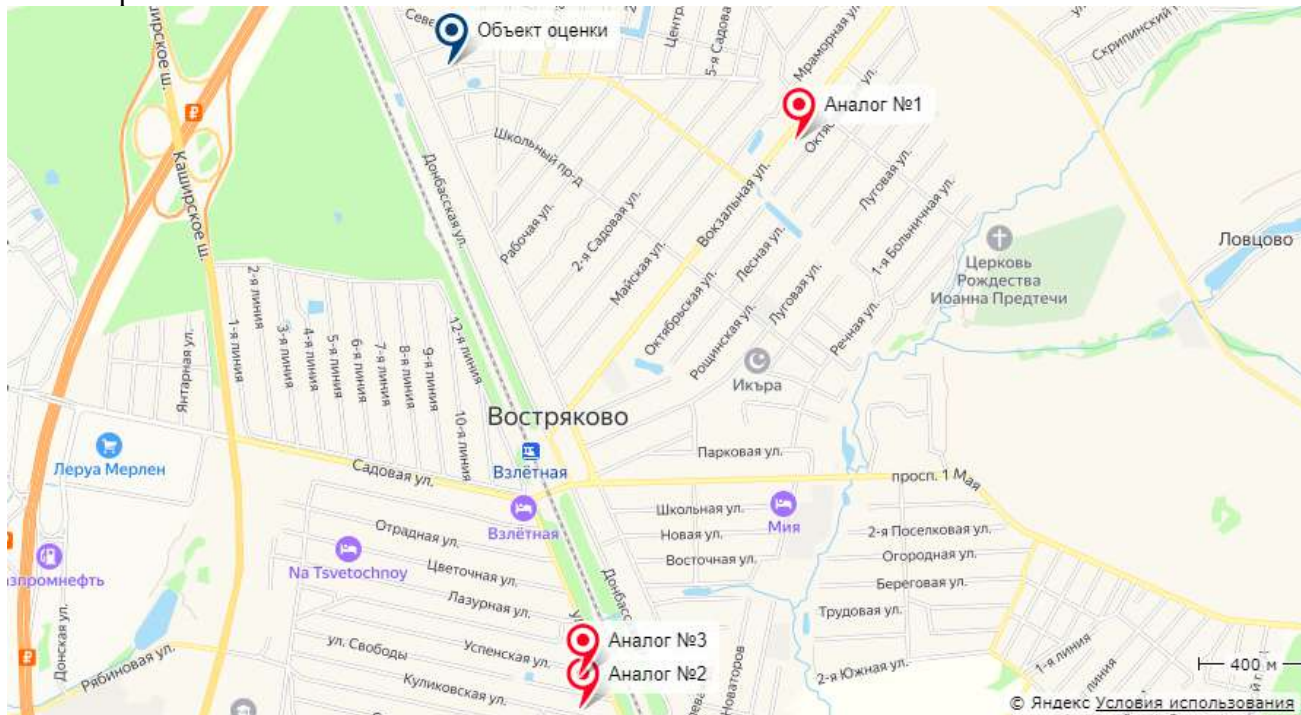
В качестве объектов-аналогов были выбраны объекты, наиболее сопоставимые по периоду предложения, местоположению, общей площади (фактор масштаба) и назначению. Объекты-аналоги, по которым не предоставлена вся информация о правовом статусе, в расчете не использовались.

Для анализа рынка подбирались предложения о продаже жилых домов, площадью от 150 кв. м. до 500 кв. м, расположенные в мкр. Востряково г. Домодедово Московской области.

В качестве объектов-аналогов были выбраны объекты, наиболее сопоставимые по периоду предложения, местоположению, общей площади (фактор масштаба) и назначению.

Для определения размера рыночной стоимости, Оценщик подобрал 3 объекта-аналога.

Карта аналогов:



Ссылка на онлайн карту:

<https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A13461fa4101f41b54ab5027072f71a31a109ce3d18bc6216424c16c94b6ce236&source=constructorLink>

Отказ от использования остальных предложений представлен в следующей таблице:

Таблица 26. Выбор объектов – аналогов

№ п/п	Адрес	Общая площадь, м2	Площадь земельного участка, сот	Отделка	Материал стен	Цена предложения, руб.	Стоимость за единицу площади, руб./м2	Источник	Выбор
1	Московская область, Домодедово, мкр Востряково, Вокзальная улица, 52	240,00	4,90	под чистовую отделку	кирпич	13 950 000	58 125	https://domodedovo.ci an.ru/sale/suburban/29 1761914/	аналог №1
2	Московская область, Домодедово, Радонежский пер., 4	150,00	5,00	современный	газоблок, утеплитель, облицован кирпичом	13 500 000	90 000	https://www.avito.ru/d omodedovo/doma dac hi kottedzhi/kottedzh 150m na uchastke 5s ot. 3246564274	маленькая общая площадь
3	Московская область, Домодедово, территория СНТ Новое Заборье, 292	219,00	8,00	без отделки	кирпич	12 644 444	57 737	https://www.avito.ru/d omodedovo/doma dac hi kottedzhi/dom 219 m na uchastke 8sot. 3233323116	расположени е в СНТ
4	Московская область, Домодедово, микрорайон Востряково, Куликовская ул., 37	285,00	10,00	среднее состояние	газоблок облицован кирпичом	22 499 000	78 944	https://www.avito.ru/d omodedovo/doma dac hi kottedzhi/dom 285 m na uchastke 10sot. 3436251394	на участке гостевой дом пригодный для проживания
5	Московская область, Домодедово, микрорайон Востряково, Февральская ул., 28А	180,00	7,50	среднее состояние	кирпич	12 250 000	68 056	https://www.avito.ru/d omodedovo/doma dac hi kottedzhi/dom 180 m na uchastke 75sot. 2526766889	состояние здания
6	Московская область, Домодедово, микрорайон Востряково, Куликовская ул., 77	250,00	10,00	1 этаж - под чистовую отделку, 2 этаж - без отделки	газоблок облицован кирпичом	15 900 000	63 600	https://domodedovo.do mclick.ru/card/sale_h ouse 1613046916	аналог №2
7	Московская область, г.о.	160,00	10,00	без отделки	газоблок облицован	7 800 000	48 750	https://www.avito.ru/d omodedovo/doma dac	местоположе ние,

№ п/ п	Адрес	Общая площадь, м2	Площадь земельного участка, сот	Отделка	Материал стен	Цена предложения, руб.	Стоимость за единицу площади, руб./м2	Источник	Выбор
	Домодедово, д. Шишкино (Растуновский административный округ), коттеджный пос. Шишкино-3				кирпичом			hi_kottedzhi/dom_160 m_na_uchastke_10sot. 2882350868	маленькая общая площадь
8	Московская область, Домодедово, микрорайон Востряково, Успенская ул., 76	256,00	10,00	без отделки	кирпич	14 500 000	56 641	https://www.avito.ru/d omodedovo/doma_dac hi_kottedzhi/dom_256 m_na_uchastke_10sot. _3257186224	аналог №3

Анализируя основные элементы сравнения объектов аналогов, оценщик пришел к следующим выводам:

- Объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, корректировка не требуется.
- Все сравниваемые объекты предлагаются на сопоставимых условиях. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми, особые условия отсутствуют. Условия финансирования сопоставимы. На основании этого корректировка на условия продажи и финансирования, а также на особые условия не применялась.
- Объекты-аналоги представлены на продажу в форме публичной оферты. Требуется внесение корректировки. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Так как для анализа использовались цены предложений, оценщик счел необходимым учесть скидку на торг.
- Дата предложения объектов аналогов актуальна на дату оценки. Таким образом, корректировка на дату предложения не требуется.
- Объекты-аналоги расположены в мкр. Востряково г. Домодедово Московской области, т.е. сопоставимы по глобальному расположению. Внесение корректировки не требуется.
- Объекты-аналоги различны по физическим характеристикам, а именно: по общей площади, внутреннему состоянию отделки. Требуется внесение корректировок.
- Объекты-аналоги являются объектами жилой недвижимости. Таким образом, все объекты сопоставимы по экономическим характеристикам. Внесение корректировок не требуется.
- Сравниваемые объекты различны по сервису и дополнительным элементам, а именно по наличию коммуникаций. Требуется внесение корректировки.
- Компоненты, не связанные с недвижимостью, но влияющие на стоимость, отсутствуют.

Учитывая, что, согласно теории оценки, поправки на первые четыре группы факторов (качество прав, условия финансирования, особые условия и условия рынка) вносятся строго последовательно и в стоимостном выражении¹, оценщик данные факторы рассматривал и корректировал отдельно на первоначальном этапе:

¹ С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.

Е. С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-ва «МКС», 2007 г.

1. Скидка на торг

Для рынка объектов жилой недвижимости, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается.

Таблица 27. Корректировка (скидка) на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,5%	5,7%	13,3%
2. Дома	8,3%	4,8%	11,8%
3. Таунхаусы	8,4%	4,9%	11,9%
4. Коттеджи	8,8%	5,2%	12,3%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Учитывая общую площадь и местоположение объекта оценки Оценщиком была принята скидка на торг по стр. 4 по среднему значению в размере -8,8% или 0,912.

2. Очистка аналогов от стоимости земельного участка

Учитывая, что в качестве объектов-аналогов рассматривались объекты, имеющие различную плотность застройки, для более корректного расчета приняли решение выделить стоимость земельного участка в составе стоимости единого объекта недвижимого имущества. Стоимость земельного участка за единицу площади определена в разделе 6, по результатам сравнительного подхода (метода сравнения продаж), т.к. данный метод напрямую определяется стоимость оцениваемого объекта и является рыночным.

Выделение стоимости земельного участка в составе объекта обосновано, т.к. данную процедуру оценщик проводит после проведения корректировок на I группу различия (качество прав, условия финансирования, особые условия, условия рынка) и местоположение. Таким образом, к этому моменту стоимость земельных участков в составе объектов аналогов сопоставима с оцениваемым объектом по составу прав и местоположению, и различается по разрешенному использованию и по фактору масштаба, что в дальнейшем учтено при определении удельных показателей стоимости земельных участков объектов-аналогов. Кроме того, необходимо скорректировать цену земельных объектов объектов-аналогов в зависимости от вида права.

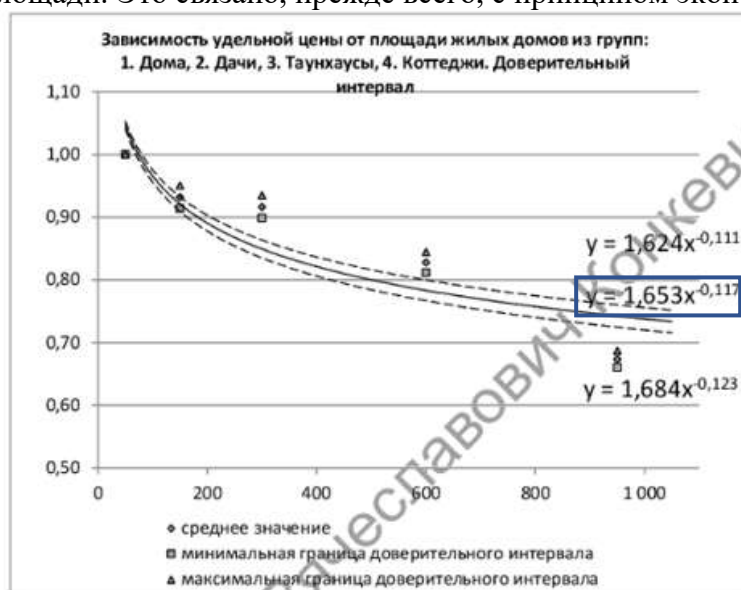
Таблица 28. Расчет корректировки

Наименование	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог №2	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость объекта			12 722 400	14 500 800	13 224 000
удельный показатель стоимости земельного участка для производственной застройки, рассчитанный сравнительным подходом	руб./м2	5 851			
разрешенное использование		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
корректировка			1,000	1,000	1,000
право на земельный участок		собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка	К		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость земельного участка за единицу площади	руб./м2		5 851	5 851	5 851
площадь земельного участка	кв. м.	1 010	490	1 000	1 000
коэффициент		0,363	0,416	0,363	0,363
корректировка	К		1,147	1,002	1,002

Скорректированная стоимость земельного участка за единицу площади	руб./м2		6 713	5 862	5 862
Стоимость земельного участка объекта сравнения	руб.		3 289 243	5 861 883	5 861 883
Стоимость ОКС объекта сравнения без учета стоимости земельного участка	руб.		9 433 157	8 638 917	7 362 117
Скорректированный удельный показатель стоимости объекта сравнения без учета стоимости земельного участка	руб./м2		39 305	34 556	28 758

3. Общая площадь (фактор масштаба)

Фактор размера (площади) учитывает тот факт, что удельная стоимость единицы площади объектов меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади объектов большей площади. Это связано, прежде всего, с принципом экономии на масштабе.



Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 29. Расчет корректировки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	228,3	240,0	250,0	256,0
коэффициент	0,876	0,871	0,866	0,864
корректировка		1,006	1,011	1,013

4. Наличие коммуникаций

на Коммуникации индивидуального дома - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.07.2023 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации - отношения удельных рыночных цен домов, различающихся по наличию коммуникаций. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Итоги расчетов Статрифт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома с выделенной мощностью до 3 квт (отсутствие / наличие)	0,98	0,99	0,99
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,94	0,99	0,97
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподдачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,92	0,95	0,94
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,93	0,90
6	Угловое, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
7	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,92	0,95	0,94
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	0,99

Источник: Исследование Статрифт на 01.07.2023

Расчет корректировки представлен ниже:

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
наличие коммуникаций	электричество	электричество, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	электричество, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	электричество, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение
водоснабжение и канализация	отсутствует	есть	есть	есть
корректировка		0,930	0,930	0,930
электроснабжение	центральное	центральное	центральное	центральное
корректировка		1,000	1,000	1,000
газоснабжение	отсутствует	есть	есть	есть
корректировка		0,900	0,900	0,900
отопление	отсутствует	автономное	автономное	автономное
корректировка		0,940	0,940	0,940

5. Внутреннее состояние отделки

		объект-аналог						
Состояние отделки объекта		Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
объект-оценка	Требуется капитальный ремонт	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-10451	-22313
	Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10325	-1071	-20833
	Требуется косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15906
	Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	-2025	-4971	-12833
	Современный	11505	10325	5182	3025	0	-4946	-10838
	Комфортный	10451	1071	10128	4971	4946	0	-5802
	Элитный	22313	20833	15906	12833	10838	5802	0

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 30. Расчет корректировки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Внутреннее состояние отделки	без отделки	под чистовую отделку	1 этаж - под чистовую отделку, 2 этаж - без отделки	без отделки
значение	1 480	9 480	5 480	1 480
корректировка		-8 000	-4 000	0

Для обобщения скорректированных цен аналогов и выведения итоговой величины стоимости была определена средневзвешенная величина.

Общая формула¹:

$$\text{Средневзвешенная} = (X_1W_1 + X_2W_2 + \dots + X_nW_n) / (W_1 + W_2 + \dots + W_n) = \sum_{i=1}^n (X_iW_i) / \sum_{i=1}^n W_i$$

Где X_i является значениями величин, из которых рассчитывается среднее арифметическое в одной группе, в то время как W_i является значениями величин из другой соответственной группы. Таким образом, для расчета средневзвешенной, необходимо умножить значения величины, с их соответствующими в другой группе, добавить всех их и разделить на общую сумму величин.

В исследуемом случае весовые коэффициенты принимались в зависимость от общей величины корректировки удельной стоимости аналога.

Проводились следующие расчеты²:

1. определялась валовая коррекция каждого объекта-аналога:

$$\text{Валовая коррекция} = \sum ABS(K_i)$$

где $ABS(K_i)$ – величина i -ой корректировки по модулю;

2. определялся индекс значения корректировки

$$\text{индекс значения корректировки} = 1 / \text{валовая коррекция}$$

3. определялась сумма индексов, полученных по каждому аналогу;
4. определялся вес аналога:

$$\text{Вес аналога} = \text{индекс значения корректировки} / \text{сумма индексов}$$

Расчет весов для согласования скорректированных цен аналогов приведен в расчетной таблице:

¹ <http://math2.ru/>

² «Экономика недвижимости», учебное пособие Виноградов Д.В. - Владим. гос. ун-т, 2007

Таблица 31. Расчет стоимости объекта капитального строительства методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Тип объекта		Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Цена предложения	руб.		13 950 000	15 900 000	14 500 000
Общая площадь	м2	228,3	240,0	250,0	256,0
Стоимость за единицу площади	руб./м2		58 125	63 600	56 641
Источник			https://domodedovo.cian.ru/sale/suburban/291761914/	https://domodedovo.domclick.ru/card/sale_house_1613046916	https://www.avito.ru/domodedovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_256m_na_uchastke_10sot_32_57186224
1. Качество прав					
право на улучшения		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>корректировка на право</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		58 125	63 600	56 641
2. Условия финансирования		Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка					
цена предложения / сделки			Предложение	Предложение	Предложение
<i>корректировка на торг</i>	<i>К</i>		<i>0,912</i>	<i>0,912</i>	<i>0,912</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		53 010	58 003	51 656
дата обновления			актуальна на дату оценки	актуальна на дату оценки	актуальна на дату оценки
5. Местоположение		Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1	Московская область, Домодедово, мкр Востряково, Вокзальная улица, 52А	Московская область, Домодедово, микрорайон Востряково, Куликовская ул., 77	Московская область, Домодедово, микрорайон Востряково, Успенская ул., 76
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		53 010	58 003	51 656
6. Физические характеристики					
Скорректированная стоимость объекта			12 722 400	14 500 800	13 224 000
<i>удельный показатель стоимости земельного участка для производственной застройки,</i>	<i>руб./м2</i>	<i>5 851</i>			

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
<i>рассчитанный сравнительным подходом</i>					
<i>разрешенное использование</i>		<i>ИЖС</i>	<i>ИЖС</i>	<i>ИЖС</i>	<i>ИЖС</i>
<i>корректировка</i>			1,000	1,000	1,000
<i>право на земельный участок</i>		<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость земельного участка за единицу площади	руб./м2		5 851	5 851	5 851
<i>площадь земельного участка</i>	<i>кв. м.</i>	1 010	490	1 000	1 000
<i>коэффициент</i>		0,363	0,416	0,363	0,363
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,147	1,002	1,002
Скорректированная стоимость земельного участка за единицу площади	руб./м2		6 713	5 862	5 862
<i>Стоимость земельного участка объекта сравнения</i>	<i>руб.</i>		3 289 243	5 861 883	5 861 883
<i>Стоимость ОКС объекта сравнения без учета стоимости земельного участка</i>	<i>руб.</i>		9 433 157	8 638 917	7 362 117
Скорректированный удельный показатель стоимости объекта сравнения без учета стоимости земельного участка	руб./м2		39 305	34 556	28 758
<i>фактор масштаба</i>	<i>м2</i>	228,3	240,0	250,0	256,0
		0,876	0,871	0,866	0,864
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,006	1,011	1,013
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		39 535	34 925	29 146
<i>физическое состояние здания</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		39 535	34 925	29 146
<i>материал стен</i>		кирпич	пеноблок облицован кирпичом	газоблок облицован кирпичом	кирпич
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		39 535	34 925	29 146

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
7. Экономические характеристики					
функциональное назначение		жилое	жилое	жилое	жилое
корректировка	К		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		39 535	34 925	29 146
тип объекта		жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
корректировка	К		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		39 535	34 925	29 146
8. Сервис и дополнительные элементы					
наличие коммуникаций		электричество	электричество, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	электричество, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	электричество, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение
водоснабжение и канализация		отсутствует	есть	есть	есть
корректировка	К		0,930	0,930	0,930
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		36 768	32 480	27 106
электрообеспечение		центральное	центральное	центральное	центральное
корректировка	К		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		36 768	32 480	27 106
газоснабжение		отсутствует	есть	есть	есть
корректировка	К		0,900	0,900	0,900
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		33 091	29 232	24 395
отопление		отсутствует	автономное	автономное	автономное
корректировка	К		0,940	0,940	0,940
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		31 106	27 478	22 932
наличие доп. построек на участке		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
корректировка	К		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		31 106	27 478	22 932
благоустройство участка		неблагоустроен	неблагоустроен	неблагоустроен	неблагоустроен
корректировка	К		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./м2		31 106	27 478	22 932

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
за единицу площади					
наличие мебели, техники		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка	К		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		31 106	27 478	22 932
Абсолютные корректировки					
внутреннее состояние отделки		без отделки	под чистовую отделку	1 этаж - под чистовую отделку, 2 этаж - без отделки	без отделки
		1 480	9 480	5 480	1 480
корректировка	К		-8 000	-4 000	0
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		23 106	23 478	22 932
Валовая коррекция (без учета скидки на торг)			24%	24%	24%
Индекс значения корректировки (модуль (1/величина корректировки,%))			4,2397	4,1549	4,1070
Сумма индексов			12,5016		
Вес аналога			0,3391	0,3323	0,3285
Разница между максимальным и минимальным скорректированными показателями			2%		
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2	23 172			
Скорректированная стоимость жилого дома без учета стоимости земельного участка	руб.	5 290 223			
Стоимость земельного участка	руб.	5 909 320			
Скорректированная стоимость жилого дома с учетом стоимости земельного участка	руб.	11 199 543			

Таким образом, рыночная стоимость жилого дома, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет: **11 199 543 руб.** с учетом стоимости земельного участка.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемых объектов (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В силу того, что использовался только один подход к оценке рыночной стоимости, согласование результатов оценки не требуется.

Таблица 32. Результаты оценки по подходам объекта оценки

ПОДХОД	Рыночная стоимость по подходу, руб.
Затратный	Не применялся
Доходный	Не применялся
Сравнительный	11 199 543

Таким образом, в итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, основанных на опыте и профессиональных знаниях, оценщик делает следующий вывод:

рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1, по состоянию на 25.09.2023 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленно, составляет:

11 200 000 (Одиннадцать миллионов двести тысяч) рублей,

в том числе:

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1010 кв. м, адрес: обл. Московская, р-н Домодедовский, г. Домодедово, мкр. Востряково, пер. Московский, дом 5/1, кадастровый номер: 50:28:0020202:54	1010	5 909 000
2	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 228,3 кв. м, этажность 2, в том числе подземных 0, адрес: Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1, кадастровый номер: 50:28:0020202:100	228,3	5 290 000
3	Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 29,2 кв. м, этаж №01, адрес: Московская область, г. Домодедово, мкр Востряково, переулок Московский, д 5/1, кв 1, кадастровый номер: 50:28:0020203:61	29,2	1 000
	Сумма		11 200 000

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете:

Иные сведения не выявлены.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1, по состоянию на 25.09.2023 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленно, составляет:

11 200 000 (Одиннадцать миллионов двести тысяч) рублей,

в том числе:

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1010 кв. м, адрес: обл. Московская, р-н Домодедовский, г. Домодедово, мкр. Востряково, пер. Московский, дом 5/1, кадастровый номер: 50:28:0020202:54	1010	5 909 000
2	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 228,3 кв. м, этажность 2, в том числе подземных 0, адрес: Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1, кадастровый номер: 50:28:0020202:100	228,3	5 290 000
3	Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 29,2 кв. м, этаж №01, адрес: Московская область, г. Домодедово, мкр Востряково, переулок Московский, д. 5/1, кв 1, кадастровый номер: 50:28:0020203:61	29,2	1 000
	Сумма		11 200 000

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего отчета.

Оценщик



Русаков П.В.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписки из ЕГРН
- Технический паспорт на жилой дом

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации:
 - а. Часть первая от 30 ноября 1994г. N 51-ФЗ
 - б. Часть вторая от 26 января 1996г. N 14-ФЗ
 - с. Часть третья от 26 ноября 2001г. N 146-ФЗ
2. Налоговый кодекс Российской Федерации:
 - а. Часть первая от 31 июля 1998г. N 146-ФЗ
 - б. Часть вторая от 5 августа 2000г. N 117-ФЗ
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
10. Стандарты Саморегулируемой Организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков»

Методическая литература

1. С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.
2. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2008. – 560 с.
3. Лейфер Л. А. О методе прямой капитализации и обобщенной модели Инвуда // Вопросы оценки. 2006. №3.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости/СПбГТУ, СПб, 1997.г.
5. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. — СПб.: Техно-балт, 1995.г.
6. Справочники оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (земельные участки и жилые дома).

Интернет ресурсы:

7. <https://yandex.ru/maps>
8. <https://pkk5.rosreestr.ru/>
9. <https://ru.wikipedia.org>
10. <https://statrielt.ru/>
11. <http://economy.gov.ru/>
12. <https://www.domofond.ru/>
13. <https://www.avito.ru/>
14. <https://www.cian.ru/>

Приложение №1. Документы оценщика



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Русаков Павел Владимирович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 071305709285
(ИНН)

включен в реестр членов ROO:
10 августа 2009 года, регистрационный № 005871

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  м.п. **Ю.В. Козырь**

0001674 *

ООО «НТ ГРАФ», г. Москва, 2020 г., урочень В

A4792

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1990



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 987292

Настоящий диплом выдан

Гришакова
Владимировна
Татьяна

(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 08 сентября 2008г. по 04 июня 2009г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международной
академии оценки и консалтинга
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе Оценка собственности
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
оценки стоимости предприятия
(наименование специальности)

Государственная аттестационная комиссия решением от 04 июня 2009г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Гришакова
(фамилия, имя, отчество)

Татьяна Владимировна

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собствен-
ности оценки стоимости предприятия
(наименование специальности)

Государственный
аттестационный комитет

(подпись)

Город Москва



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027866-1

« 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

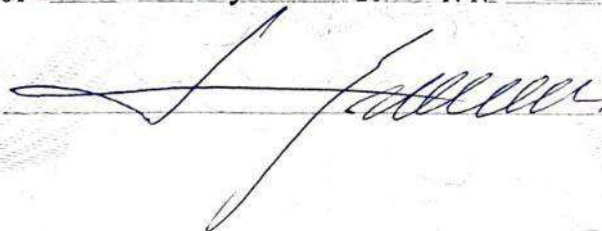
выдан

Русакову Павлу Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 24 г.

Приложение №1 к Дополнительному соглашению №1
к ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
№ 922/2236097059 от «23» августа 2022г.

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2236097059

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный вн.тер.г., Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045529) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «01» апреля 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ" 109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, помещение II, этаж 2, кабинет 29 р/с 40702810400000035655 в Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 ИНН 7702809451
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.09.2022г. по 24 часа 00 минут 01.09.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 02.09.2021г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 001 000 000,00 (Один миллиард один миллион) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2236097059 от «23» августа 2022г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

Экземпляр Полиса страхования получен. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь



ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2404769503

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный центр, Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1, стр.1; ОГРН 1027700942413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, и соответствует с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «27» июня 2023г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Русаков Павел Владимирович Паспорт серии 8306 № 836289 Выдан отделом УФМС РОССИИ по КБР в городе Нальчике Адрес 109548, г. Москва, ул. Гурьянова, д.2, к.4, кв.173 Член СРО оценщиков: РОО
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 04.07.2023г. по 24 часа 00 минут 03.07.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 04.07.2018г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	6 990,00 (Шесть тысяч девятьсот девяносто) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2404769503 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2440594617

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный антер.г., Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Колл. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «25» августа 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ" 109548, г. Москва, улица Шосейная, дом 1, корпус 1, помещение II, этаж 2, кабинет 29 р/с 40702810400000035655 в Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 ИНН 7702809451
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.09.2023г. по 24 часа 00 минут 01.09.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 02.09.2021г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 001 000 000,00 (Один миллиард один миллион) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2440594617 от «25» августа 2023г - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е. Код 19334524

Экземпляр Полиса страхования получен. С упомянутым
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



Приложение №2. Фотографии объекта оценки
Земельный участок с кадастровым номером: 50:28:0020202:54



Жилой дом с кадастровым номером: 50:28:0020202:100



Внутренние помещения







Квартира с кадастровым номером: 50:28:0020203:61

Внешний вид



Внутренние помещения



Приложение №3. Информация, использованная в расчетах

Аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка

Аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the website realty.uat.ru. The listing is for a 15-sotka plot (15 соток) located at Домодедово, микрорайон Востряково, Железнодорожная. The price is 7 800 000 Р. The listing includes a photo of a house, a map showing the location, and a panoramic view. The listing is categorized as 'свободная продажа' (free sale). The listing is by user 'Виталий' (Vitaliy) with a rating of 4.5. The listing is dated 22 июля 2023 года. The listing is for a 15-sotka plot (15 соток) with a house (ИЖС). The listing is for a 520 000 Р за сот. (520 000 R per sotka).

The screenshot shows the same real estate listing on the website realty.uat.ru, but with the description expanded. The description is as follows:

Описание

Продается участок 15 соток ИЖС с домом 45.9 кв.м. в г. Домодедово, мкр. Востряково, ул. Железнодорожная в 15 минутах пешком от жд платформы Вязьмская (Повольское направление). Вторая линия домов от железной дороги обеспечивает отсутствие шума! Соседи проживают постоянно. Это два участка (750 кв.м. и 741 кв.м.) и один дом на два хозяина. В Договоре указываем полную стоимость. По границе участка проходит центральные коммуникации: магистральный газ, электричество, водоснабжение и канализация. Все в шаговой доступности: детский сад, школа, магазин. Документы полностью готовы к сделке. Быстрый выход на сделку.

The listing is by user 'Виталий' (Vitaliy) with a rating of 4.5. The listing is dated 22 июля 2023 года. The listing is for a 15-sotka plot (15 соток) with a house (ИЖС). The listing is for a 520 000 Р за сот. (520 000 R per sotka).

domodovo.san.ru Продажа участка 10 сот. ул. Успенская, 29, Домодедово, Московская область...

Участок, 10 сот.

Московская область, Домодедовский мкр, Востряково, ул. Успенская 29. На карте
 1/1 Каширское шоссе 27 км от МКАД 1/1 Новокосинское шоссе 25 км от МКАД

В избранное Добавить фото Показать видео



6 400 000 ₽
 Считать за изменение цены
 Продолжить свою цену
 Например, 6 200 000

Цена за метр: 640 000 ₽/сот.

Показать телефон
 Написать

Используйте поиск по объявлениям в сети

Агентство недвижимости
Этажи Москва
 Документы готовы

Посетить
 Поддубная Татьяна Николаевна

Площадь участка: 10 сот.
 Статус участка: ИЖС

В продаже участок 10 соток, категория земель: земли населенных пунктов, назначение земли: ИЖС в мкр Востряково города Домодедово.
 Об участке: Участок ровный, подходит под строительство, свет и газ по границе, водоснабжение - возможно скважина.
 Об инфраструктуре: В микрорайоне есть школа и детские сады, магазины и аптеки.
 О транспорте: Быстрый выезд на каширское шоссе, М-4, в пределах пешей ходьбы ст. Валёвская и ст. Востряково, в течение 40 минут на электричке можно добраться до Москвы, рядом остановки.

циан.ипотека

domodovo.san.ru Продажа участка 10 сот. ул. Успенская, 29, Домодедово, Московская область...

Участок, 10 сот.

Московская область, Домодедовский мкр, Востряково, ул. Успенская 29. На карте
 1/1 Каширское шоссе 27 км от МКАД 1/1 Новокосинское шоссе 25 км от МКАД

В избранное Добавить фото Показать видео



6 400 000 ₽
 Считать за изменение цены
 Продолжить свою цену
 Например, 6 200 000

Цена за метр: 640 000 ₽/сот.

Показать телефон
 Написать

Используйте поиск по объявлениям в сети

Агентство недвижимости
Этажи Москва
 Документы готовы

Посетить
 Поддубная Татьяна Николаевна

Площадь участка: 10 сот.
 Статус участка: ИЖС

В продаже участок 10 соток, категория земель: земли населенных пунктов, назначение земли: ИЖС в мкр Востряково города Домодедово.
 Об участке: Участок ровный, подходит под строительство, свет и газ по границе, водоснабжение - возможно скважина.
 Об инфраструктуре: В микрорайоне есть школа и детские сады, магазины и аптеки.
 О транспорте: Быстрый выезд на каширское шоссе, М-4, в пределах пешей ходьбы ст. Валёвская и ст. Востряково, в течение 40 минут на электричке можно добраться до Москвы, рядом остановки общественного транспорта, на маршрутке до м. Домодедовская 50-60 минут, на авто до центра столицы 1 час, до МКАД 30 минут.

Документы готовы. Быстрый выход на сделку. Если Вы покупаете участок и выбираете компанию, которая будет строить дом Вашей мечты, продлением качественного застройщика, проверенного временем, с решением под любой бюджет. Для данного участка действует программа кредитования с дальнейшим строительством дома со ставкой 5,7 % (семейная ипотека), 7,7% (гос поддержка). Скажем помощь в одобрении ипотеки БЕСПЛАТНО, основывая на страховании. Оперативный поиск застройщика. Номер в базе: 9868235

Свяжитесь

циан.ипотека

12 + Демон 109/5 (1) М: Прод: Купи: Банк: What: Statist: 1-й кл: Купи: Купи: Уч: X

← Excel 9 www.avito.ru Участок 7,3 сот. (ИЖС) на продажу в Домодедово | Продажа земельных участк...

Участок 7,3 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

5 000 000 ₽
884 932 ₽ за сотку

Показать телефон в 99,000 на XX

Пользователь: Агентство
Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Максим




Об участке
Площадь: 7,3 сот. Расстояние от МКАД: 22 км

Расположение
Московская область, Домодедово, микрорайон Востряково
Донбасская ул.

Участок 7,3 сот. (ИЖС) на продажу в Домодедово | Продажа земельных участк... Расчет: Excel (C...) Загрузки 14392023\Дом3\... 20230923_133721 ... РВС 17:54 25.09.2023

12 + Демон 109/5 (1) М: Прод: Купи: Банк: What: Statist: 1-й кл: Купи: Купи: Уч: X

← Excel 9 www.avito.ru Участок 7,3 сот. (ИЖС) на продажу в Домодедово | Продажа земельных участк...



5 000 000 ₽
884 932 ₽ за сотку

Показать телефон в 99,000 на XX

Пользователь: Агентство
Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Максим

Об участке
Площадь: 7,3 сот. Расстояние от МКАД: 22 км

Расположение
Московская область, Домодедово, микрорайон Востряково
Донбасская ул.
Новосильское шоссе, 22 км [Показать карту](#)

Описание
Продается земельный участок 7,3 сотки (ИЖС) г. Домодедово, мкр. Востряково, ул. Донбасская.
Участок Г-образной формы. Минимальная ширина 15 м. Частично огорожен.
Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.
КОМУНИКАЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ УЧАСТКА: Электричество, газ, канализация.
Вся развитая инфраструктура микрорайона в шаговой доступности: рынок, школа, сетевые магазины и т.д.
Удобная транспортная доступность.
Рядом железнодорожная станция Вальтерки, Павловского направления, также маршрутки и автобусы до метро Домодедовская, аэропорта Домодедово города Домодедово.
№ 2837596391 - 19 сентября 16:15 - 16:15 просмотр (1-2 секунды) [Показать фото](#)

Участок 7,3 сот. (ИЖС) на продажу в Домодедово | Продажа земельных участк... Расчет: Excel (C...) Загрузки 14392023\Дом3\... 20230923_133721 ... РВС 17:54 25.09.2023

Аналоги для расчета рыночной стоимости жилого дома

Аналог №1

domodovo.san.ru Продажа дома 240м² ул. Вокзальная, 52, Домодедово, Московская область, мкр...

3-этажный дом, 240 м²

Московская область, Домодедовский мкр, Вокзальная, 52. На карте
 М. Кошарное шоссе 38 км от МКАД М. Москва - Аэропорт Домодедово, А-103 шоссе 35 км от МКАД

В избранное Поделиться Показать



17 фото

Общая площадь: 240 м²
 Этажей в доме: 3
 Год постройки: 2014
 Материал дома: Кирпичный

Лот 7487
 Продается 3-х этажный дом 240 м², го. Домодедово, мкр. Вокзальное, ул. Вокзальная, д.52

13 950 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложить свою цену
 Например, 13 531 500

Ссудиться на ипотеку до 30%

Цена за метр: 58 125 Р/м²
 Ипотека: акционная

Посмотреть телефон
 Написать

Агентство недвижимости ЮриалСервис
 Документы проверены

ЦИАН. ИПОТЕКА
 Одли баллов в 10 банков

domodovo.san.ru Продажа дома 240м² ул. Вокзальная, 52, Домодедово, Московская область, мкр...

3-этажный дом, 240 м²

Московская область, Домодедовский мкр, Вокзальная, 52. На карте
 М. Кошарное шоссе 38 км от МКАД М. Москва - Аэропорт Домодедово, А-103 шоссе 35 км от МКАД

В избранное Поделиться Показать



17 фото

Общая площадь: 240 м²
 Этажей в доме: 3
 Год постройки: 2014
 Материал дома: Кирпичный

Лот 7487
 Продается 3-х этажный дом 240 м², го. Домодедово, мкр. Вокзальное, ул. Вокзальная, д.52

13 950 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложить свою цену
 Например, 13 531 500

Ссудиться на ипотеку до 30%

Цена за метр: 58 125 Р/м²
 Ипотека: акционная

Посмотреть телефон
 Написать

Агентство недвижимости ЮриалСервис
 Документы проверены

ЦИАН. ИПОТЕКА
 Одли баллов в 10 банков

Дом для круглогодичного проживания, возможна прописка.
 1-этаж: кухня, санузел, котельная, большая гостиная на которой можно сделать 2 комнаты.
 2-этаж: санузел, 2 жилых комнаты.
 3-этаж: мансарда.
 Коммуникации: свет, вода, газ.
 Стены: блок, облицовочный кирпич.
 Огорожен металлическим забором.
 Крыша из металлочерепицы.

Очень удобное расположение дома.
 До станции Вокзальная 15 минут пешком.
 Хорошее транспортное сообщение. Москва Дон (М4) Кошарное шоссе, Аэропорт Домодедово.
 Развитая инфраструктура: много магазинов, школы, детский сад.

1 взрослый собственник, обременений нет.

Помощь в одобрении ипотеки.
 Связаться

Аналог №2

Купить дом. 250 м² по адресу Московская область, Домодедовский район, микрорайон Воскресенский

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построено дом Ипотека Услуги Журнал Рейтинги

Продается дом, 250 м²
15 900 000 ₽
63 600 ₽/м²

Анна Коробова
3 объявления
на Домклик 2 года 6 мес.
ЮРГИЛСЕРВИС

[Позвонить телефону](#)

[Поделись](#) [Избранное](#)

250 м² Площадь 10 сот. Участок Монолитный Тип дома ИЖС Тип участка

Московская область, Домодедовский район, Воскресенский, Куликовская улица, д. 77

Ж/д ж/д станция 25 км от МКАД

Обновлено 29 сентября 2023 0 340 Показ

Ипотека Сбербанка от 14,5%
Рассчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов
Постройте дом с проверенной компанией

Рассчитайте свою ипотеку

Ипотека Сбербанка от 14,5%
Рассчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов
Постройте дом с проверенной компанией

Продается дом, 250 м²
15 900 000 ₽
63 600 ₽/м²

Анна Коробова
3 объявления
на Домклик 2 года 6 мес.
ЮРГИЛСЕРВИС

[Позвонить телефону](#)

[Поделись](#) [Избранное](#)

Описание

Лот 7200

продается 2-х этажный коттедж 250 м², на участке 10 соток.
г. о. Домодедово, мкр. Воскресенский, ул. Куликовская, д. 77

Дом для круглогодичного проживания, возведена по проекту.
Коммунальные газ, отопление (разведено на два этажа),
электричество, сантехника, ванна.

Материал стен: пеноблок, облицовка - декоративный кирпич.
Крыша: утеплена и покрыта металлочерепицей.
в отделанных комнатах, кухня-столовая, ванная.

Развита инфраструктура: магазины, школы, детский сад.
Хорошее транспортное сообщение по всем направлениям.

2 взрослых собственника, обременений нет.

Помощь в оформлении ипотеки.

[Скрыть](#)

О доме и участке

№: площадь дома 250 м² площадь участка 10 сот.

Г: Тип участка ИЖС Этажей в доме 2

В: Тип дома монолитный под застройку 200м

П: Тип застройки свободная продажа

Купите в ипотеку онлайн
Получите всего один взнос в банк

www.avito.ru Дом 256 м² на участке 10 сот. на продажу в Домодедово | Купить дом в Д...

Дом 256 м² на участке 10 сот.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить закладку

14 500 000 Р

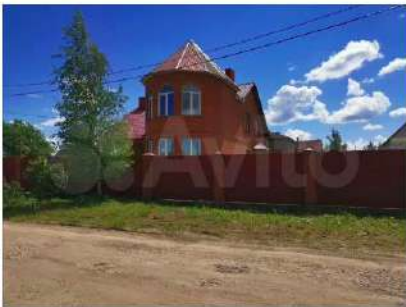
56 641 Р за м²
В ипотеку от 141 728 ₽ мес.
Посмотреть схему

Показать телефон в WhatsApp

Пользователь: Агентство

Подписаться на продажи

Контактное лицо: Ольга Надежда




Онлайн-показ можно посмотреть по ссылке

www.avito.ru Дом 256 м² на участке 10 сот. на продажу в Домодедово | Купить дом в Д...

О доме

Количество комнат: 5
Площадь дома: 256 м²
Площадь участка: 10 сот.
Этажей в доме: 2
Категория земли: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 2021
Материал стен: кирпич
Терраса/балкон/веранда: есть
Санузел: в доме

Коммуникации: электричество, газ, отопление
Ремонт: требует ремонта
Парковка: гараж
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Способ провозки: возможна ипотека
Расстояние от МКАД: 25 км

Расположение

Московская область, Домодедово, микрорайон Востряково.
Ульянская ул., 76
Новокиширское шоссе, 25 км

Показать карту

Описание

Продается теплый, уютный, большой, светлый дом в микрорайоне Востряково. 256 м², участок 10 соток (ИЖС).
1-ый этаж: кухня - столовая, гостиная, гостиная комната, санузел, выход в гараж, где в отдельном помещении располагается котельная, из кухни имеется выход на задний двор.
2-ой этаж 2 больших спальни и санузел.
Газ, газовое отопление, электричество, в доме вода - колодец. Строится центральная канализация. Окна - пластиковые стеклопакеты. Крупногабаритный поликарбонат.
ДОМ БЕЗ ОТДЕЛКИ.
В шаговой доступности вся инфраструктура: магазины, Верный, Пятёрочка, Дикси, Чижик, Галерея, аптека, детский сад, школа.
До жд станции Востряково и остановки автобуса до а/п и города Домодедово 10 минут пешком. До Москвы на электричке 30 минут.
Один собственник, никто не прописан.
Средствый показ

14 500 000 Р

56 641 Р за м²
В ипотеку от 141 728 ₽ мес.
Посмотреть схему

Показать телефон в WhatsApp

Пользователь: Агентство

Подписаться на продажи

Контактное лицо: Ольга Надежда

Приложение №4. Документы, использованные при составлении отчета

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.08.2023, поступившего на рассмотрение 17.08.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187939835	
Кадастровый номер:	50:28:0020202:100
Номер кадастрового квартала:	50:28:0020202
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50/028-50/028/008/2017-858
Местоположение:	Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулочный Московский, д. 5/1
Площадь:	228.3
Назначение:	Жилое
Наименование:	новый жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2016
Кадастровая стоимость, руб.:	8908481.92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:28:0020202:54
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия (как имущественного комплекса):	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187939835	
Кадастровый номер:	50:28:0020202:100
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Гришин Дмитрий Игоревич



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187939835			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:100	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность. 50:28:0020202:100-50/028/2017-1 20.02.2017 18:36:06
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	30.01.2023 15:57:33	
	номер государственной регистрации:	50:28:0020202:100-50/215/2023-10	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, 1808/23/77009-ИП, № 405438290/7709, выдан 23.01.2023, Головинский ОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Служебный: 00800637401СВ382283576ACD0842108
 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действительность: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187939835			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:100	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличиваемой документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.11.2022 17:53:55	
	номер государственной регистрации:	50:28:0020202:100-50/414/2022-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление, № 92739/22/50006-ИП от 17.05.2022, выдан 31.08.2022, Главное Управление Федеральной Службы Судебных пристав по Московской области Домодедовское городское отделение	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличиваемой документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	14.09.2022 14:18:55	
	номер государственной регистрации:	50:28:0020202:100-50/422/2022-8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Служебный: 00800637401СВ382283576ACD0842108
 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действительность: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187939835			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:100	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на регистрационные действия, № 92739/22/50006-ИП, выдан 31.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	4.4 вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	27.01.2022 16:42:42	
	номер государственной регистрации:	50:28:0020202:100-50/148/2022-7	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка № 5926866503 из постановления № 429241313/7737(ИП № 19/22/77037-ИП от 2022-01-10, возбужденный на основании ИД: № ФС№027687057 от 2021-09-27, выдавший орган: Головинский районный суд), № 429241313/7737, выдан 26.01.2022, Дмитровское ОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служебный: 008056B740C878E2B3576ACD0842108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187939835			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:100	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	4.1 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	06.10.2020 19:21:50	
	номер государственной регистрации:	50:28:0020202:100-50/215/2020-6	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не позднее 23.09.2021г.	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор залога (ипотеки), выдан 19.09.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
	6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служебный: 008056B740C878E2B3576ACD0842108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 11		
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187939835		
Кадастровый номер:		50:28:0020202:100
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сигнатура: 00B056B740C5B382D83576ACD0842108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительна: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187939835			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:100	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сигнатура: 00B056B740C5B382D83576ACD0842108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительна: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 11	
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187939835							
Кадастровый номер:			50:28:0020202:100				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК-50, зона 2							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	430011.81	2206870.88	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	430022.98	2206867.59	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	430023.66	2206869.89	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	430024.1	2206869.76	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	430025.42	2206870.33	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	430026.19	2206872.96	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	430025.39	2206874.15	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	430024.96	2206874.28	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	430025.96	2206877.68	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	430024.35	2206878.15	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	430026.17	2206884.34	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	430015.49	2206887.48	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0080606B740C8B38D2B3576ACD0842108
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Инициалы, фамилия

Лист 10

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 11	
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187939835							
Кадастровый номер:				50:28:0020202:100			
13	430013.55	2206880.9	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	430015.87	2206880.22	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	430015.32	2206878.36	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	430014.11	2206878.72	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	430011.81	2206870.88	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0080606B740C8B38D2B3576ACD0842108
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Инициалы, фамилия

Лист 11

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 11
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187939835						
Кадастровый номер:			50:28:0020202:100			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служебный: 008B06B740CB38D2B3576ACD08425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия

Фискал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.08.2023, поступившего на рассмотрение 17.08.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187938947			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54	
Номер кадастрового квартала:		50:28:0020202	
Дата присвоения кадастрового номера:		13.07.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Домодедовский, г. Домодедово, мкр. Востряково, пер. Московский, дом 5/1.	
Площадь:		1010	
Кадастровая стоимость, руб.:		3171561.6	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:28:0020202:100, 50:28:0020203:48	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служебный: 008B06B740CB38D2B3576ACD08425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
17.08.2023г. № КУВБ-001/2023-187938947			
Кадастровый номер:	50:28:0020202:54		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сигнатура: 00B606B740CB38D2B3376ACD06425108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действительна: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
17.08.2023г. № КУВБ-001/2023-187938947			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54	
		Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.04.2018; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № 6/н выдан: ООО "СтройТрест". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.08.2007; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № .. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.08.2007; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № ..	
Получатель выписки:		Гришин Дмитрий Игоревич	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сигнатура: 00B606B740CB38D2B3376ACD06425108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действительна: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187938947			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50/028-50/028/005/2016-4964/2 03.11.2016 14:03:39
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	30.01.2023 15:57:33	
	номер государственной регистрации:	50:28:0020202:54-50/215/2023-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, 1808/23/77009-ИП, № 405438290/7709, выдан 23.01.2023, Головинский ОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сиротинский ОВ806037401СВ382283376АСДО642108
Возражение: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действительно: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187938947			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличиваемой документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.11.2022 17:53:55	
	номер государственной регистрации:	50:28:0020202:54-50/414/2022-8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление, № 92739/22/50006-ИП от 17.05.2022, выдан 31.08.2022, Главное Управление Федеральной Службы Судебных приставов по Московской области Домодедовское городское отделение	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличиваемой документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	14.09.2022 14:18:55	
	номер государственной регистрации:	50:28:0020202:54-50/422/2022-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сиротинский ОВ806037401СВ382283376АСДО642108
Возражение: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действительно: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187938947			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на регистрационные действия, № 92/739/22/50006-ИП, выдан 31.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	4.4 вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	27.01.2022 16:42:42	
	номер государственной регистрации:	50:28:0020202:54-50/148/2022-6	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка № 5926866503 из постановления № 429241313/7737(ИП № 19/22/77037-ИП от 2022-01-10, возбужденный на основании ИД: № ФС№027687057 от 2021-09-27, выдавший орган: Головинский районный суд), № 429241313/7737, выдан 26.01.2022, Дмитровское ОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сигнатурный код: 00B056B740C5B382B3576ACD0842108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187938947			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	4.1 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	06.10.2020 19:21:50	
	номер государственной регистрации:	50:28:0020202:54-50/215/2020-5	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не позднее 23.09.2021г.	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор залога (ипотеки), выдан 19.09.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
	6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сигнатурный код: 00B056B740C5B382B3576ACD0842108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 21
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187938947							
Кадастровый номер:				50:28:0020202:54			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	252°2.5'	24.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	343°54.9'	39.41	данные отсутствуют	50:28:0020303:55	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	70°23.5'	26.07	данные отсутствуют	50:28:0020202:60	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.1	165°50.6'	40.23	данные отсутствуют	50:28:0020202:11	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	50:28:0020202:103	адрес отсутствует

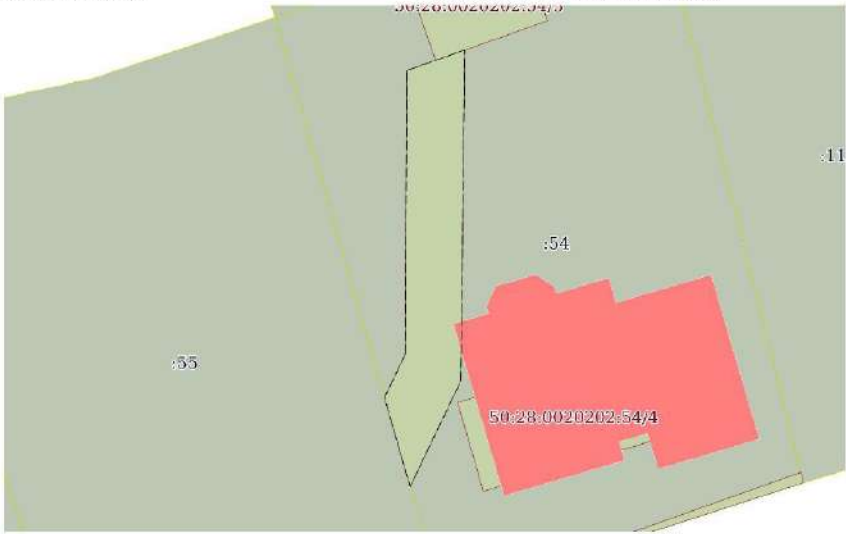
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifidat: 008B06B740CB38D2B3576ACD0842108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21	
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187938947				
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	430012.66	2206890.37	-	0.3
2	430005.05	2206866.89	-	0.3
3	430042.92	2206855.97	-	0.3
4	430051.67	2206880.53	-	0.1
1	430012.66	2206890.37	-	0.3

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifidat: 008B06B740CB38D2B3576ACD0842108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187938947			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:28:0020202:54/1	
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

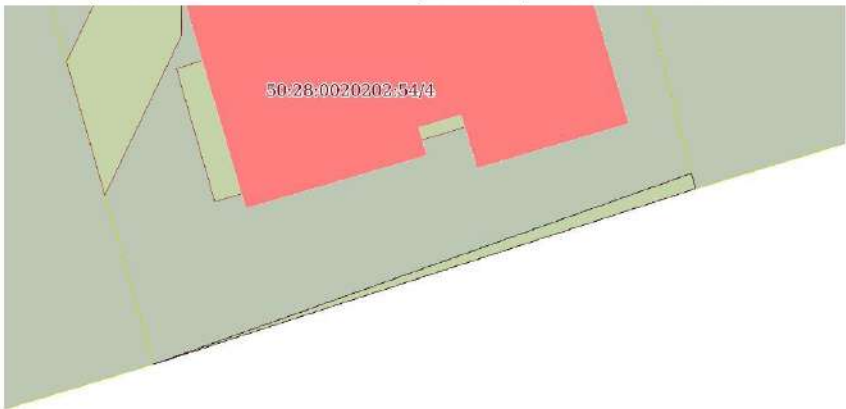


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B606B740CB38D2B376ACD06429108
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 13

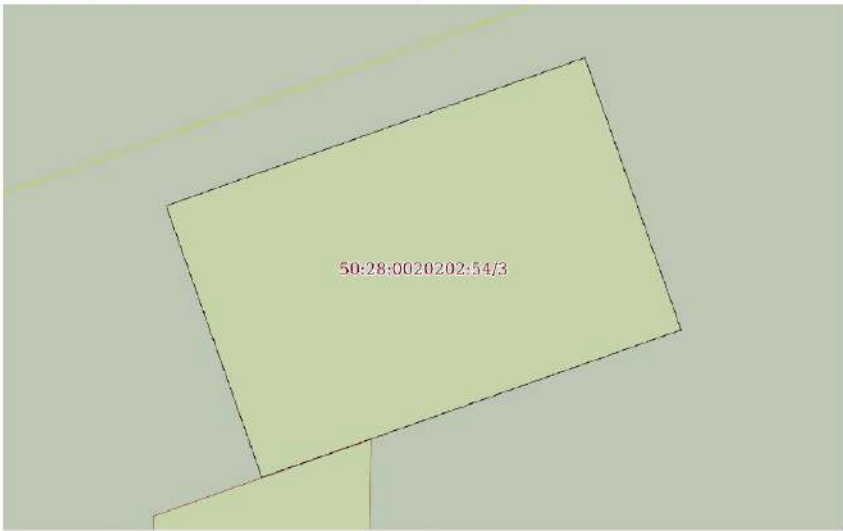
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187938947			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:28:0020202:54/2	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B606B740CB38D2B376ACD06429108
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187938947			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:28:0020202:54/3	
			
Масштаб 1:80	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008006B740C8B38D2B3576ACD0842108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	Полная, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187938947			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:28:0020202:54/4	
			
Масштаб 1:100	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008006B740C8B38D2B3576ACD0842108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	Полная, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187938947			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50:28:0020202:54/1	95.38	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание земельного участка №.; Содержание ограничения (обременения): Особый режим использования земли. Охранная зона ЛЭП	
50:28:0020202:54/2	8.51	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание земельного участка №.; Содержание ограничения (обременения): Особый режим использования земли. Охранная зона ЛЭП	
50:28:0020202:54/3	38.52	данные отсутствуют	
50:28:0020202:54/4	84.06	данные отсутствуют	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест"; Содержание ограничения (обременения): В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видности в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Судебный: 008B06B740CB38D2B3576ACD08425108
 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действительна: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 17

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187938947			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54	
		превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта; Реестровый номер границы: 50.28.2.20	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Судебный: 008B06B740CB38D2B3576ACD08425108
 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действительна: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 21				
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187938947				
Кадастровый номер:		50:28:0020202.54		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:28:0020202.54/1				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	430021.02	2206864.47	-	0.3
2	430039.47	2206864.56	-	0.3
3	430040.8	2206868.33	-	0.3
4	430019.29	2206868.08	-	0.3
5	430012.39	2206864.77	-	0.3
6	430018.18	2206863.11	-	0.3
1	430021.02	2206864.47	-	0.3

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008606B740CB38D2B376ACD08429108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 21				
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187938947				
Кадастровый номер:			50:28:0020202.54	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:28:0020202.54/2				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	430012.66	2206890.37	-	0.3
2	430005.05	2206866.89	-	0.3
3	430013.33	2206890.2	-	0.3
1	430012.66	2206890.37	-	0.3

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008606B740CB38D2B376ACD08429108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 20

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 21
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187938947				
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:28:0020202:54/3				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	430042.7	2206873.71	-	0.3
2	430040.14	2206866.44	-	0.3
3	430044.85	2206864.78	-	0.3
4	430047.42	2206872.04	-	0.3
1	430042.7	2206873.71	-	0.3

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B06B740C8B3B2B3576ACD0842108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
Полное наименование должности			Инициалы, фамилия

Лист 21

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21	
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187938947				
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:28:0020202:54/4				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	430021.87	2206881.29	-	0.3
2	430016.1	2206882.95	-	0.3
3	430012.1	2206869.54	-	0.3
4	430017.87	2206867.87	-	0.3
1	430021.87	2206881.29	-	0.3

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B06B740C8B3B2B3576ACD0842108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
Полное наименование должности			Инициалы, фамилия



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.08.2023, поступившего на рассмотрение 17.08.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
17.08.2023г. № КУВБ4-001/2023-187941130			
Кадастровый номер:	50:28:0020203:61		
Номер кадастрового квартала:	50:28:0020203		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 030:011-1991; Инвентарный номер 030:011-1991/1; Условный номер 50-50-28/033/2006-073		
Местоположение:	Московская область, г. Домодедово, мкр Востряково, переулок Московский, д 5/1, кв 1		
Площадь:	29,2		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	526716,9		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:28:0020203:48		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сигнатура: 00B006B740C8B38D2B3576ACD0842108
 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действительна: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
17.08.2023г. № КУВБ4-001/2023-187941130			
Кадастровый номер:	50:28:0020203:61		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют		
Получатель выписки:	Гришин Дмитрий Игоревич		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сигнатура: 00B006B740C8B38D2B3576ACD0842108
 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действительна: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187941130			
Кадастровый номер:		50:28:0020203:61	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50/028-50/028/005/2016-4965/2 03.11.2016 14:09:16
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	30.01.2023 15:57:33	
	номер государственной регистрации:	50:28:0020203:61-50/215/2023-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, 1808/23/77009-ИП, № 405438290/7709, выдан 23.01.2023, Головинский ОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Служебный: 008006B740C5B38D2B3576ACD0842108
 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

подпись, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187941130			
Кадастровый номер:		50:28:0020203:61	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.11.2022 17:53:55	
	номер государственной регистрации:	50:28:0020203:61-50/414/2022-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на регистрационные действия, № 92739/22/50006-ИП от 17.05.2022, выдан 31.08.2022, Главное Управление Федеральной Службы Судебных приставов по Московской области Домодедовское городское отделение	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	14.09.2022 14:18:55	
	номер государственной регистрации:	50:28:0020203:61-50/422/2022-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Служебный: 008006B740C5B38D2B3576ACD0842108
 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

подпись, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187941130			
Кадастровый номер:		50:28:0020203:61	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на регистрационные действия, № 92/739/22/50006-ИП, выдан 31.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	4.4 вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	27.01.2022 16:42:42	
	номер государственной регистрации:	50:28:0020203:61-50/148/2022-4	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка № 5926866503 из постановления № 429241313/7737(ИП № 19/22/77037-ИП от 2022-01-10, возбужденный на основании ИД: № ФС№027687057 от 2021-09-27, издавший орган: Головинский районный суд), № 429241313/7737, выдан 26.01.2022, Дмитровское ОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сигнатурный код: 00B056B740C8B38E2B3576ACD0842108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187941130			
Кадастровый номер:		50:28:0020203:61	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	4.1 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	06.10.2020 19:21:50	
	номер государственной регистрации:	50:28:0020203:61-50/215/2020-3	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не позднее 23.09.2021г.	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор залога (ипотеки), выдан 19.09.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
	6 Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сигнатурный код: 00B056B740C8B38E2B3576ACD0842108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-187941130			
Кадастровый номер:		50:28:0020203:61	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0028006B7401CB38D2B3576ACD0C842108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 10.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
 полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.09.2022, поступившего на рассмотрение 14.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871960			
Кадастровый номер:	50:28:0020202:100		
Номер кадастрового квартала:	50:28:0020202		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50/028-50/028/008/2017-858		
Местоположение:	Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Востряково, переулок Московский, д. 5/1		
Площадь:	228.3		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	новый жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2016		
Кадастровая стоимость, руб.:	8908481.92		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:28:0020202:54		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871960			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:100	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Киева Галина Александровна	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871960			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:100	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Казьмин Иван Владимирович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:28:0020202:100-50/028/2017-1 20.02.2017 18:36:06
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	14.09.2022 14:18:55	
	номер государственной регистрации:	50:28:0020202:100-50/422/2022-8	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на регистрационные действия, № 92739/22/50006-ИП, выдан 31.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871960			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:100	
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	27.01.2022 16:42:42	
	номер государственной регистрации:	50:28:0020202:100-50/148/2022-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Выписка № 5926866503 из постановления № 429241313/7737 (ИП № 19/22/77037-ИП от 2022-01-10, возбужденный на основании ИД: № ФС№027687057 от 2021-09-27, выдавший орган: Головинский районный суд), № 429241313/7737, выдан 26.01.2022, Дмитровское ОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	06.10.2020 19:21:50
		номер государственной регистрации:	50:28:0020202:100-50/215/2020-6
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не позднее 23.09.2021г.
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Остапенко Петр Сергеевич
		основание государственной регистрации:	Договор залога (ипотека), выдан 19.09.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871960			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:100	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871960			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:100	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 9	
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871960						
Кадастровый номер:		50:28:0020202:100				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	430011.81	2206870.88	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	430022.98	2206867.59	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	430023.66	2206869.89	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	430024.1	2206869.76	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	430025.42	2206870.33	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	430026.19	2206872.96	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	430025.39	2206874.15	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	430024.96	2206874.28	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	430025.96	2206877.68	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	430024.35	2206878.15	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	430026.17	2206884.34	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	430015.49	2206887.48	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	430013.55	2206880.9	-	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание							Лист 8		
вид объекта недвижимости									
Лист № 2 раздела 5.1			Всего листов раздела 5.1: 3			Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 9	
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871960									
Кадастровый номер:			50:28:0020202:100						
14	430015.87	2206880.22	-		0.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	430015.32	2206878.36	-		0.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	430014.11	2206878.72	-		0.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	430011.81	2206870.88	-		0.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости									
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м						данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м						данные отсутствуют			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 9
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871960						
Кадастровый номер:			50:28:0020202:100			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.09.2022, поступившего на рассмотрение 14.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 18	
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871172	
Кадастровый номер:	50:28:0020202:54
Номер кадастрового квартала:	50:28:0020202
Дата присвоения кадастрового номера:	13.07.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Домодедовский, г. Домодедово, мкр. Востряково, пер. Московский, дом 5/1.
Площадь:	1010
Кадастровая стоимость, руб.:	2958734,4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:28:0020202:100
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 18	
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871172	
Кадастровый номер:	50:28:0020202:54
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.04.2018; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройПрест"; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.08.2007; реквизиты документа-основания: описание земельного участка №.. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871172			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54	
		кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.08.2007; реквизиты документа-основания: описание земельного участка №...	
Получатель выписки:		Кисева Галина Александровна	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871172			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Казьмин Иван Владимирович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50/028-50/028/005/2016-4964/2 03.11.2016 14:03:39
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		14.09.2022 14:18:55
	номер государственной регистрации:		50:28:0020202:54-50/422/2022-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на регистрационные действия, № 92739/22/50006-ИП, выдан 31.08.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871172		
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54
4.2	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	27.01.2022 16:42:42
	номер государственной регистрации:	50:28:0020202:54-50/148/2022-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Выписка № 5926866503 из постановления № 429241313/7737 (ИП № 19/22/77037-ИП от 2022-01-10, возбужденный на основании ИД: № ФС№027687057 от 2021-09-27, выдавший орган: Головинский районный суд), № 429241313/7737, выдан 26.01.2022, Дмитровское ОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
4	4.1	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
		данные отсутствуют
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
		вид:
		Ипотека
		дата государственной регистрации:
		06.10.2020 19:21:50
5	6	номер государственной регистрации:
		50:28:0020202:54-50/215/2020-5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
		не позднее 23.09.2021г.
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
		Остапенко Петр Сергеевич
		основание государственной регистрации:
6	7	Договор залога (ипотеки), выдан 19.09.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
		данные отсутствуют
		сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
		данные отсутствуют
		Договоры участия в долевом строительстве:
		не зарегистрировано
7	8	Заявленные в судебном порядке права требования:
		данные отсутствуют
		Договоры участия в долевом строительстве:
		не зарегистрировано
		Заявленные в судебном порядке права требования:
		данные отсутствуют
		Договоры участия в долевом строительстве:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871172		
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871172			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500		Словесные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 18	
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871172							
Кадастровый номер:				50:28:0020202:54			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	252°2.5'	24.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	343°54.9'	39.41	данные отсутствуют	50:28:0020303:55	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	70°23.5'	26.07	данные отсутствуют	50:28:0020202:60	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.1	165°50.6'	40.23	данные отсутствуют	50:28:0020202:11	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	50:28:0020202:103	адрес отсутствует

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

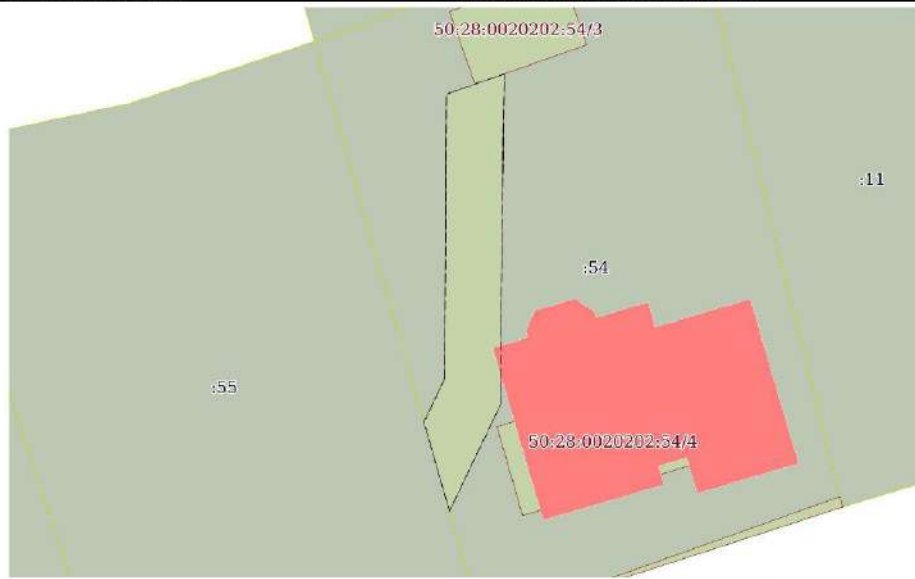
Описание местоположения земельного участка

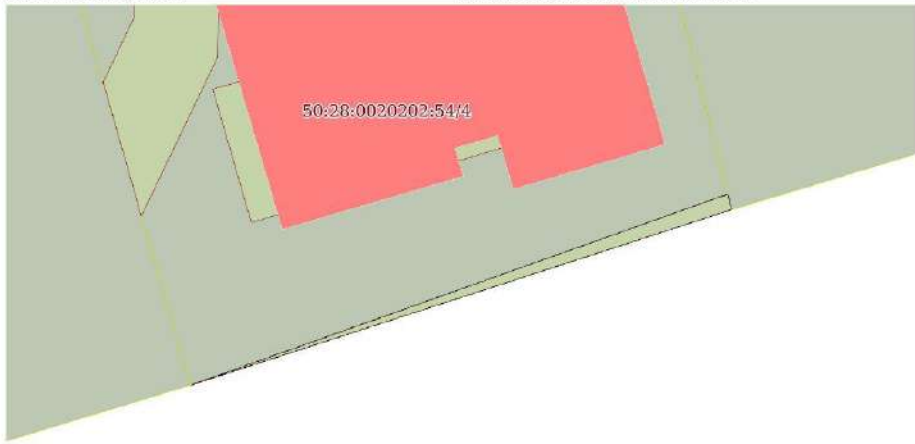
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871172			
Кадастровый номер: 50:28:0020202:54			
Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат МСК-50, зона 2			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	430012.66	2206890.37	0.3
2	430005.05	2206866.89	0.3
3	430042.92	2206855.97	0.3
4	430051.67	2206880.53	0.1
5	430012.66	2206890.37	0.3

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871172			
Кадастровый номер:	50:28:0020202:54		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:28:0020202:54/1	
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871172			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:28:0020202:54/2	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871172			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:28:0020202:54/3	
			
Масштаб 1:70	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871172			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:28:0020202:54/4	
			
Масштаб 1:90		Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 4.1 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871172			
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50:28:0020202:54/1	95.38	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2007-08-20; реквизиты документа-основания: описание земельного участка №.; Содержание ограничения (обременения): Особый режим использования земли. Охранная зона ЛЭП	
50:28:0020202:54/2	8.51	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2007-08-20; реквизиты документа-основания: описание земельного участка №.; Содержание ограничения (обременения): Особый режим использования земли. Охранная зона ЛЭП	
50:28:0020202:54/3	38.52	данные отсутствуют	
50:28:0020202:54/4	84.06	данные отсутствуют	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2018-04-09; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № 64 выдан: ООО "СтройТрест"; Содержание ограничения (обременения): В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещение) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта; Реестровый номер границы: 50.28.2.20	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 18
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871172				
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:28:0020202:54/1				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	430021.02	2206864.47	-	0.3
2	430039.47	2206864.56	-	0.3
3	430040.8	2206868.33	-	0.3
4	430019.29	2206868.08	-	0.3
5	430012.39	2206864.77	-	0.3
6	430018.18	2206863.11	-	0.3
7	430021.02	2206864.47	-	0.3

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 16

Земельный участок					Лист 10
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871172					
Кадастровый номер:			50:28:0020202:54		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 50:28:0020202:54/2					
Система координат МСК-50, зона 2					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	430012.66	2206890.37	-	0.3	
2	430005.05	2206866.89	-	0.3	
3	430013.33	2206890.2	-	0.3	
4	430012.66	2206890.37	-	0.3	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 17

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871172				
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:28:0020202:54/3				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	430042.7	2206873.71	-	0.3
2	430040.14	2206866.44	-	0.3
3	430044.85	2206864.78	-	0.3
4	430047.42	2206872.04	-	0.3
5	430042.7	2206873.71	-	0.3

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 18

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160871172				
Кадастровый номер:		50:28:0020202:54		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:28:0020202:54/4				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	430021.87	2206881.29	-	0.3
2	430016.1	2206882.95	-	0.3
3	430012.1	2206869.54	-	0.3
4	430017.87	2206867.87	-	0.3
5	430021.87	2206881.29	-	0.3

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.09.2022, поступившего на рассмотрение 14.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160873192			
Кадастровый номер:	50:28:0020203:61		
Номер кадастрового квартала:	50:28:0020203		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 030:011-1991; Инвентарный номер 030:011-1991/1; Условный номер 50-50-28/033/2006-073		
Местоположение:	Московская область, г. Домодедово, мкр. Востряково, переулок Московский, д. 5/1, кв. 1		
Площадь:	29,2		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	526716,9		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:28:0020203:48		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160873192			
Кадастровый номер:	50:28:0020203:61		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Киева Галина Александровна		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160873192			
Кадастровый номер:		50:28:0020203:61	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Казьмин Иван Владимирович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50/028-50/028/005/2016-4965/2 03.11.2016 14:09:16
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	14.09.2022 14:18:55	
	номер государственной регистрации:	50:28:0020203:61-50/422/2022-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на регистрационные действия, № 92739/22/50006-ИП, выдан 31.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
15.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160873192			
Кадастровый номер:		50:28:0020203:61	
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	27.01.2022 16:42:42	
	номер государственной регистрации:	50:28:0020203:61-50/148/2022-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Выписка № 5926866503 по постановлению № 429241313/7737(ИП № 19/22/77037-ИП от 2022-01-10, возбужденный на основании ИД: № ФС№027687057 от 2021-09-27, выдавший орган: Головинский районный суд), № 429241313/7737, выдан 26.01.2022, Дмитровское ОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1		вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	06.10.2020 19:21:50
		номер государственной регистрации:	50:28:0020203:61-50/215/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не позднее 23.09.2021г.
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Остапенко Петр Сергеевич
		основание государственной регистрации:	Договор залога (ипотеки), выдан 19.09.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		Договоры участия в долевом строительстве:	
не зарегистрировано			
Заявленные в судебном порядке права требования:			
данные отсутствуют			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 5		
15.09.2022г. № КУВИА-001/2022-160873192		
Кадастровый номер:		50:28:0020203:61
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Домодедовский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(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) городской округ Домодедово
Город (др. поселение) город Домодедово, мкр. Воспряково
Район города (микрорайон) _____
Улица (пер.) переулок Московский
Дом № 5/1 Строение _____ Корпус _____

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

Наименование учетного органа	ГУП МО "МОБТИ"
Инвентарный номер	030/011-1991
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 13 декабря 2016 г.

Директор Домодедовского филиала ГУП
МО "МОБТИ"

М.П.

(подпись)

З.Д. Ляхова

(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	
4	Общая площадь жилого дома	<i>257,5</i>
5	Жилая площадь жилого дома	<i>171,3</i>
6	Число этажей надземной части	
7	Число этажей подземной части	
8	Примечание	<u><i>Не зарегистрировано право собственности</i></u> <i>лит. Б - жилой дом</i> <i>лит. б - терраса</i>

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

2. Состав объекта

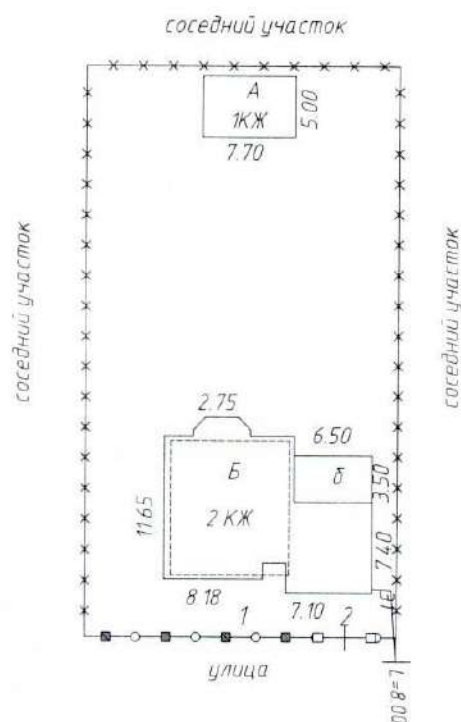
№ на плане (интера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию/начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки кв.м	Высота, м	Объем, куб.м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Жилой дом:									
А	жилой дом		кирпичные	общая площадь жилых помещений	кв.м	29,2	38,5	2,50	96	61819,00
Б	жилой дом	2016	кирпичные, облицованы кирпичом	общая площадь жилых помещений	кв.м	228,3	177,5	3,06	578	703811,00
б	терраса		фундамент - железобетонный; блоки, крыша - металлопрофиль				22,8			23405,00
									Итого	789035,00
	Сооружения:									
1	ограждение		к/столбы, сварочный металлический	протяженность	м	19,8		2,00		13741,00
2	ворота с калиткой		металлические	протяженность	м	5,2		2,00		11325,00
эл	электронный		металлический корпус	протяженность	м	8,0				846,00
									Итого	25912,00
									Всего	814947,00

стр. 4

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	13.01.2017	Казьмин Иван Владимирович	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.11.2016г. Собственность №50-50/028- 50/028/005/2016-4965/2 от 03.11.2016	1-жилой дом, общая площадь 29,20кв.м.		

4. Ситуационный план



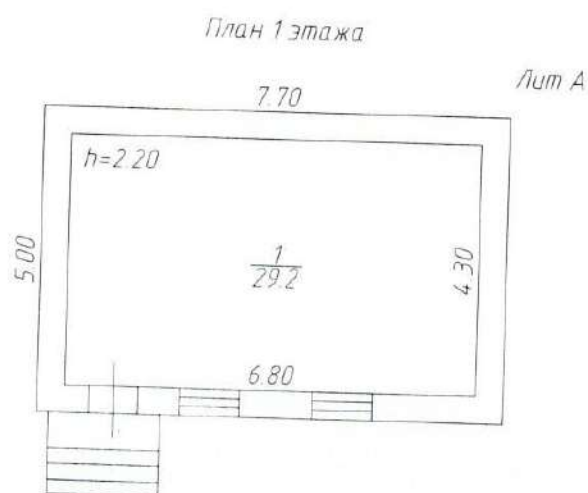
Наименование ОТИ				
Домодедовский филиал ГУП МО "МОБТИ"				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО З.Д. Ляхова	Дата 13.12.2016 Подпись 	Адрес объекта Московская область, г/о Домодедово, г. Домодедово, мкр. Востряково, пер. Московский, Дом 5/1	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:500

5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

№ на плане (ли-те-ра)	Водопровод (кв.м)		Канализация (кв.м)		Отопление (кв.м)		Горячее водоснабжение (кв.м)		Газоснабжение (кв.м)		Элек-тро-снаб-жение (кв.м)
	цент-ральный	авто-ном-ный	цент-раль-ная	авто-ном-ная	цент-раль-ное	авто-ном-ное	цент-раль-ное	авто-ном-ное	цент-раль-ное	авто-ном-ное	
Г	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А						29,2					29,2
Б											228,3
Всего						29,2					257,5

№ на плане (ли-те-ра)	Другие элементы благоустройства
Г	13

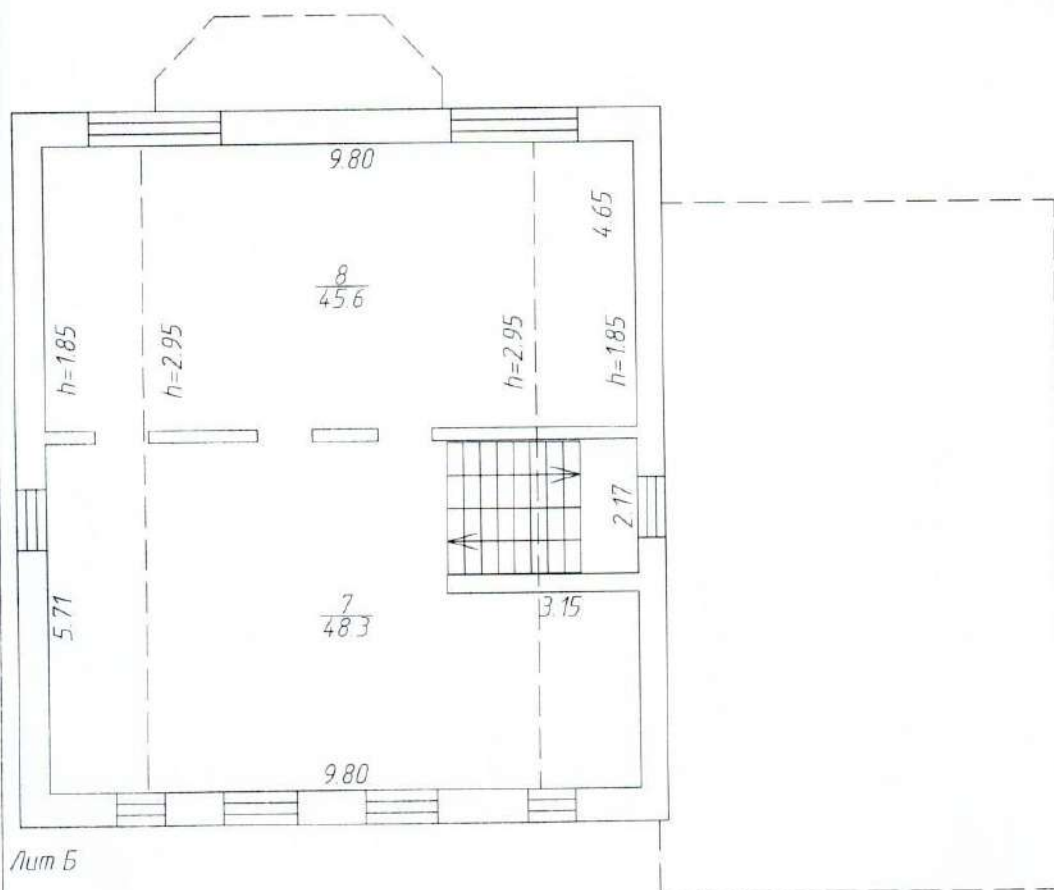
6. поэтажный план



Наименование ОТИ				
Домодедовский филиал ГУП МО "МОБТИ"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО З.Д. Ляхова	Дата 13.12.2016 Подпись. 	Адрес объекта Московская область, г/о Домодедово, г. Домодедово, мкр. Востряково, пер. Московский, Дом 5/1	Лист 1 Листов 3 Масштаб 1:100

6. поэтажный план

План 2 этажа



Лит Б

Наименование ОТИ				
Домодедовский филиал ГУП МО "МОБТИ"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО З.Д. Ляхови	Дата 13.12.2016 Подпись 	Адрес объекта Московская область, г/о Домодедово, мкр. Востряково, пер. Московский, Дом 5/1	Лист 3 Листов 3 Масштаб 1:100

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 (подожий, балконов веранд, террас), кв.м	в том числе, кв.м				Высота м	Самостоятельно переустроенная или переоборудованная площадь, кв.м	Примечания
						общая площадь жилого помещения	из нее		площадь помещений вспомогательного использования (подожий, балконов веранд, террас), кв.м			
							жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	1	1	1	жилая б/отопления	29,2	29,2	29,2			2,20		
				Итого по пом. квартира № 1	29,2	29,2	29,2					
				Итого по зданию	29,2	29,2	29,2					
B	1	1	1	прихожая	16,2	16,2		16,2		3,10		
B			2	коридор	9,7	9,7		9,7				
B			2	под лестницей	3,4	3,4		3,4				
B			3	кухня	19,5	19,5		19,5				
B			4	жилая	48,2	48,2	48,2					
B			5	терраса	6,6				6,6			
B			6	гараж	37,4	37,4		37,4		2,90		
B	2	1	7	жилая	48,3	48,3	48,3			2,76		
B			8	жилая	45,6	45,6	45,6					
				Итого по пом. квартира № 1	234,9	228,3	142,1	86,2	6,6			
				Итого по зданию	234,9	228,3	142,1	86,2	6,6			

Комментарии

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
13 декабря 2016 г.	Павлова М.Н.		Ляхова З.Д.	

Паспорт выдан "12" января 2017 г.