

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА №01/24

г. Курск

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Место производства экспертизы: Основное исследование проводилось в помещении ООО «Независимая оценка» по адресу: г. Курск, Мирный проезд, д. №7.

Осмотр объекта исследования был произведен 15 января 2024 года в 15:00 часов в дневное время суток при естественном освещении представителем ООО «Независимая оценка» Олейником Д.Ю.

Время производства экспертизы: исследования начато 10 часов «21» декабря 2023 г.
окончено 10 часов «25» января 2024 г.

Основание производства судебной экспертизы:

Основанием производства настоящей судебной экспертизы является Определение о назначении судебной экспертизы и об отложении судебного заседания от 12 декабря 2023 года по делу №А35-304/2019, в соответствии с данным определением Арбитражный суд Курской области в составе судьи Ефремовой И.Ю., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Белецкой А.В., определил:

«Поручить проведение экспертизы обществу с ограниченной ответственностью «Независимая оценка» (почтовый адрес: 305005, г. Курск, проезд Мирный, д. 7) с привлечением в качестве эксперта Хорольской Жанны Васильевны.

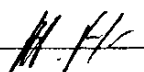
Предупредить эксперта об уголовной ответственности, предусмотренной статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, за дачу заведомо ложного заключения. Разъяснить, что, если эксперт в ходе исследования обнаружит важные для дела обстоятельства, относительно которых вопросы не были поставлены судом, он вправе по своей инициативе сделать соответствующие выводы, снабдив их специальной оговоркой.

На разрешение эксперта поставить следующий вопрос:

1. Какова рыночная стоимость объектов недвижимости – здания, назначение объекта: жилой дом, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24, и земельного участка, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, по состоянию на дату проведения экспертизы?»

Сведения об органе или лице, назначившего экспертизу:

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Арбитражный суд Курской области в составе судьи Ефремовой И.Ю., в соответствии с Определением о назначении судебной экспертизы и об отложении судебного заседания от 12 декабря 2023 года по делу №А35-304/2019.

Сведения об Эксперте, которому поручено проведение экспертизы:

Директор ООО «Независимая оценка» Воротынцева Н.В. поручила производство экспертизы эксперту ООО «Независимая оценка» - Хорольской Ж.В.

Эксперт – оценщик ООО «Независимая оценка» Хорольская Жанна Васильевна, имеющий образовательный уровень: Оценка бизнеса, Диплом о профессиональной переподготовке ПП №412206 Белгородский университет потребительской кооперации, г. Белгород, 14.05.2005 г., свидетельство о повышении квалификации по программе «Новое в нормативно-правовом регулировании оценочной деятельности», выданное ОУ ВПО «Белгородский университет потребительской кооперации», регистрационный номер 234/2008, свидетельство о повышении квалификации по программе «Новое в нормативно-правовом регулировании оценочной деятельности», выданное АНО ВПО «Белгородский университет кооперации, экономики и права», регистрационный номер 134/2011, удостоверение о повышении квалификации 312400715709, регистрационный номер 100/2014, дата выдачи 26 ноября 2014 г., выданное АНО ВПО «Белгородский университет кооперации, экономики и права» по дополнительной профессиональной программе «Новое в нормативно-правовом регулировании оценочной деятельности». Хорольская Жанна Васильевна является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»), регистрационный №734 от 30 октября 2018 года. Страховой полис № 23510В4000095 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 11 апреля 2023 года, выдан САО «Военно-страховая компания», срок действия с 20 мая 2023 г. по 19 мая 2024 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025818-1 от 22 июля 2021 года по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 22 июля 2021 года №209.

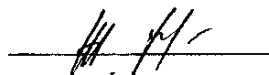
Стаж работы в сфере оценочной деятельности по специальности более 18 лет.

Стаж экспертной работы 11 лет.

Подписка эксперта об уголовной ответственности

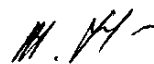
Мне, эксперту Хорольской Жанне Васильевне, в связи с проведением экспертизы по делу А35-304/2019 разъяснены права и обязанности, предусмотренные ст. 55 АПК РФ, ст. 307 УК РФ, ст. 16 и ст. 17 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Одновременно я предупреждена об уголовной ответственности в соответствии со статьей 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения.

Эксперт



Хорольская Ж.В.

«21» декабря 2023 года

Вопросы, поставленные перед Экспертом

На разрешение эксперту поставлены следующие вопросы:

1) Какова рыночная стоимость объектов недвижимости – здания, назначение объекта: жилой дом, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24, и земельного участка, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, по состоянию на дату проведения экспертизы?

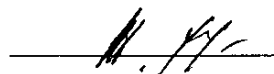
Документы, представленные для проведения экспертизы

В распоряжение эксперта были представлены материалы дела №А35-304/2019:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 11.06.2020 года (копия);
- Договор купли-продажи земельного участка и находящегося на нем жилого дома от 01 июня 2018 года (копия);
- Договор о поставке природного газа и подключении (технологическом присоединении) газоиспользующего оборудования к сети газораспределения в рамках догазификации от 19 февраля 2022 года (копия);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости от 08 декабря 2020 года (копия);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости от 15 декабря 2020 года (копия);
- Договор дарения земельного участка и находящегося на нем жилого дома от 22 января 2018 года (копия);
- Акт приема-передачи земельного участка и находящегося на нем жилого дома от 22 января 2018 года (копия);
- Определение о назначении судебной экспертизы и об отложении судебного заседания от 12 декабря 2023 года по делу №А35-304/2019 (копия).

Объекты исследования, представленные эксперту для производства экспертизы:

Эксперт



Хорольская Ж.В.

Объект исследования, представленный эксперту для производства судебной оценочной экспертизы, включает следующее имущество: здание, назначение объекта: жилой дом, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24, и земельный участок, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино.

Осмотр объекта исследования был произведен 15 января 2024 года в 15:00 часов в дневное время суток при естественном освещении представителем ООО «Независимая оценка» Олейником Д.Ю.

Идентификация объектов оценки

На момент проведения экспертизы представлены:

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Собственник	Основания
1	Здание, назначение объекта: жилой дом, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24	Аветисян Гамлет Володяевич, 15 декабря 1963 года рождения, место рождения: гор. Ереван Республики Армения, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина РФ 5308 772046, выданный ОУФМС России по Оренбургской области в гор. Бузулуке 17 декабря 2008 года, код подразделения 560-011, адрес: Республика Дагестан, Хасавюртовский район, с. Эндирей, ул. Аксаевская, д. 13	- Договор купли-продажи земельного участка и находящегося на нем жилого дома от 01 июня 2018 года (копия)
2	Земельный участок, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино	Аветисян Гамлет Володяевич, 15 декабря 1963 года рождения, место рождения: гор. Ереван Республики Армения, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина РФ 5308 772046, выданный ОУФМС России по Оренбургской области в гор. Бузулуке 17 декабря 2008 года, код подразделения 560-011, адрес: Республика Дагестан, Хасавюртовский район, с. Эндирей, ул. Аксаевская, д. 13	- Договор купли-продажи земельного участка и находящегося на нем жилого дома от 01 июня 2018 года (копия)

На момент экспертизы техническое состояние объектов исследования – хорошее.

Эксперт

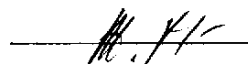
 Хорольская Ж.В.

Таблица 2

<i>Параметры</i>	<i>Характеристика объекта</i>	<i>Источник получения информации</i>
<i>Адрес расположения объектов исследования</i>	- Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24; - Московская область, Мытищинский район, д. Бородино	- Договор купли-продажи земельного участка и находящегося на нем жилого дома от 01 июня 2018 года (копия)
<i>Вид права на объекты</i>	право собственности	- Договор купли-продажи земельного участка и находящегося на нем жилого дома от 01 июня 2018 года (копия) - https://rosreestr.ru/
<i>Собственник объекта</i>	Аветисян Гамлет Володяевич, 15 декабря 1963 года рождения, место рождения: гор. Ереван Республики Армения, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина РФ 5308 772046, выданный ОУФМС России по Оренбургской области в гор. Бузулуке 17 декабря 2008 года, код подразделения 560-011, адрес: Республика Дагестан, Хасавюртовский район, с. Эндирей, ул. Аксаевская, д. 13	- Договор купли-продажи земельного участка и находящегося на нем жилого дома от 01 июня 2018 года (копия) - https://rosreestr.gov.ru/
<i>Вид объекта исследования</i>	Здание, назначение объекта: жилой дом, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24, и земельный участок, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино	- Определение о назначении судебной экспертизы и об отложении судебного заседания от 12 декабря 2023 года по делу №А35-304/2019; - Договор купли-продажи земельного участка и находящегося на нем жилого дома от 01 июня 2018 года (копия)
<i>Текущее функциональное назначение объектов исследования</i>	На дату экспертизы исследуемый объект не эксплуатируется, предполагаемое использование как жилой дом с земельным участком	осмотр исследуемого объекта
<i>Год постройки здания, согласно документации БТИ</i>	2010	https://rosreestr.gov.ru/
<i>Наличие ограничений (обременений) на дату исследования</i>	Запрещение регистрации № 50:12:0090228:262-50/215/2022-7 от 07.10.2022	https://rosreestr.gov.ru/
<i>Территориальное расположение объектов исследования</i>	Объекты расположены в незначительном отдалении от Осташковское и Алтуфьевское шоссе, 4 км от МКАД. В непосредственной близости: магазины, школа, детский сад, поликлиника	осмотр исследуемого объекта

Эксперт

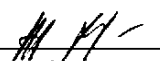

 Хорольская Ж.В.

Таблица 3

Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Название области	Московская область
Название района	Мытищинский
Название населенного пункта	д. Бородино
Название улицы/проспекта	улица Малая Бородинская
Преобладающая застройка	Жилая
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности.	Магазины, школа, д/сад, и т.п.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты транспортной инфраструктуры	Автобус, маршрутное такси
Номер дома	24

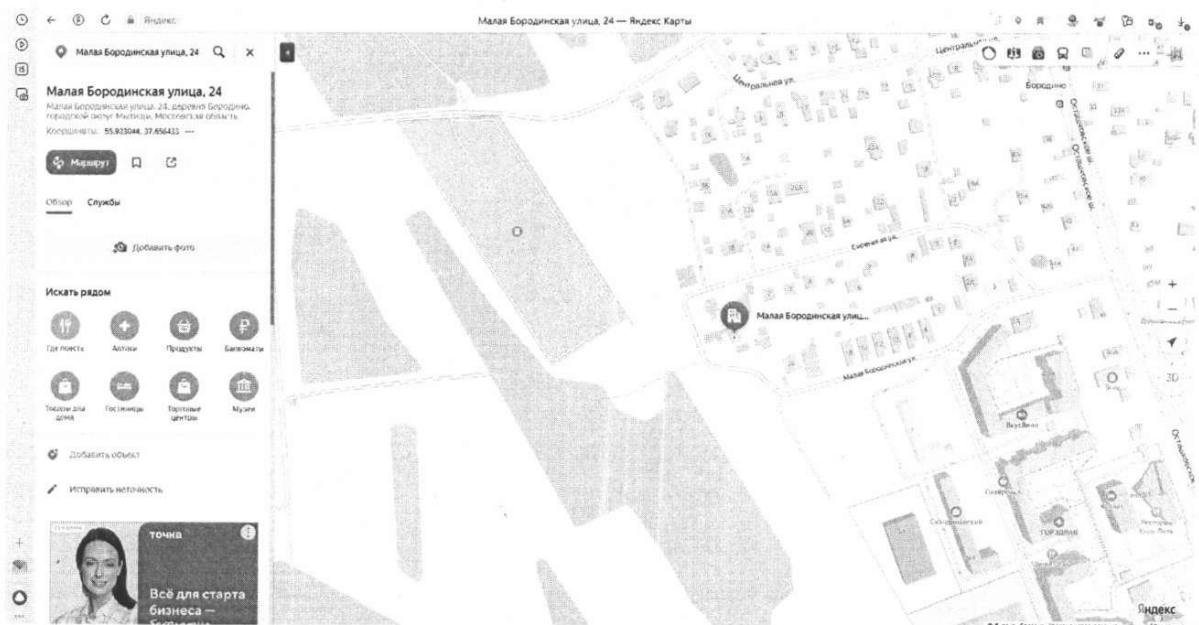


Рис. 1 - https://yandex.ru/maps/1/moscow-and-moscow-oblast/house/malaya_borodinskaya_ulitsa_24/Z04YcAJmTUYEQFtvfXVzcnxnYA==/?ll=37.656433%2C55.923044&z=17.14

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Личный кабинет

Сведения об объекте

Здание
Дата обновления информации: 28.11.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:12/0090228.262
Дата присвоения кадастрового номера	22.08.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24
Площадь, кв. м	155.2
Назначение	Жилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершенного строительства	2010

Сведения о кадастровой стоимости

Личный кабинет

Назначение	Жилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершенного строительства	2010

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6341221.05
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	27.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	139:043-9176
Условный номер	50:50-12/082/2010-163
Условный номер	50:50-12/082/2010-163
Инвентарный номер	139:043-9176

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:12/0090228.262-50/061/2018-5 от 09.06.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 50:12/0090228.262-50/215/2022-7 от 07.10.2022

Рис. 2 - <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>**Общая характеристика здания**

Таблица 4

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	жилой дом
Год постройки	2010
Материал наружных стен	из прочих материалов
Техническое обеспечение здания	отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение
Количество этажей в здании	2
Наличие подземных этажей	нет
Организованная стоянка личного а/т или под-	Отсутствует, стихийная парковка

Эксперт



Хорольская Ж.В.

Показатель	Описание или характеристика показателя
земные гаражи	
Информация об аварийности здания	здание не признано аварийным
Информация о планах на снос, реконструкцию с отселением	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается
Внешний вид фасада дома	хорошее
Состояние подъезда	хорошее
Физический износ дома, %	12
Качество обустройства территории	зеленые насаждения, парковка, в пределах общей доступности объекты социальной инфраструктуры; объекты, снижающие привлекательность двора, выявлены не были

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определяется по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{fun}) \times (1 - D_v), \quad (1)$$

где:

D_n — накопленный износ;

D_f, D_{fun}, D_v — физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$\text{Износ} = \frac{EA}{EA + RL}, \quad (2)$$

где:

$EA = NL - RL$ — эффективный возраст;

RL — срок остаточной полезной жизни;

NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Таблица 5

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
---------------	------------	------------	-------	------------	------------------

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно Монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 6

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Жилое здание, в котором расположен Объект исследования	120	2010	14	12

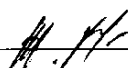
Источник: данные эксперта, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Эксперт не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта исследования.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Эксперт не выявил существенных признаков внешнего износа у Объектов оценки. Таким образом, величина накопленного износа составляет 12%.

Характеристика объекта оценки

Таблица 7

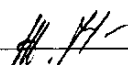
Здание, назначение объекта: жилой дом, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262		Техническое состояние
Год постройки	2010	
Этажность	2, в том числе подземных 0 ¹	
Фундаменты	бетонный ленточный	обследовать невозможно
Стены	пеноблоки, облицованы кирпичом	хорошее
Перекрытия	междуэтажные – железобетонные, чердачное – деревянное	хорошее
Кровля	металлочерепица	хорошее
Проемы	оконные – ПВХ, межкомнатные отсутствуют, входная – металлическая, ПВХ	хорошее
Полы	бетонные, плитка, ламинат	хорошее
Внутренняя отделка	штукатурка, покраска, оклейка обоями, облицовка плиткой	вполне удовлетворительное
Коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление	на момент проведения осмотра отопление отключено
Общая площадь, кв.м.	155,2	
Жилая площадь, кв.м.	н/д	

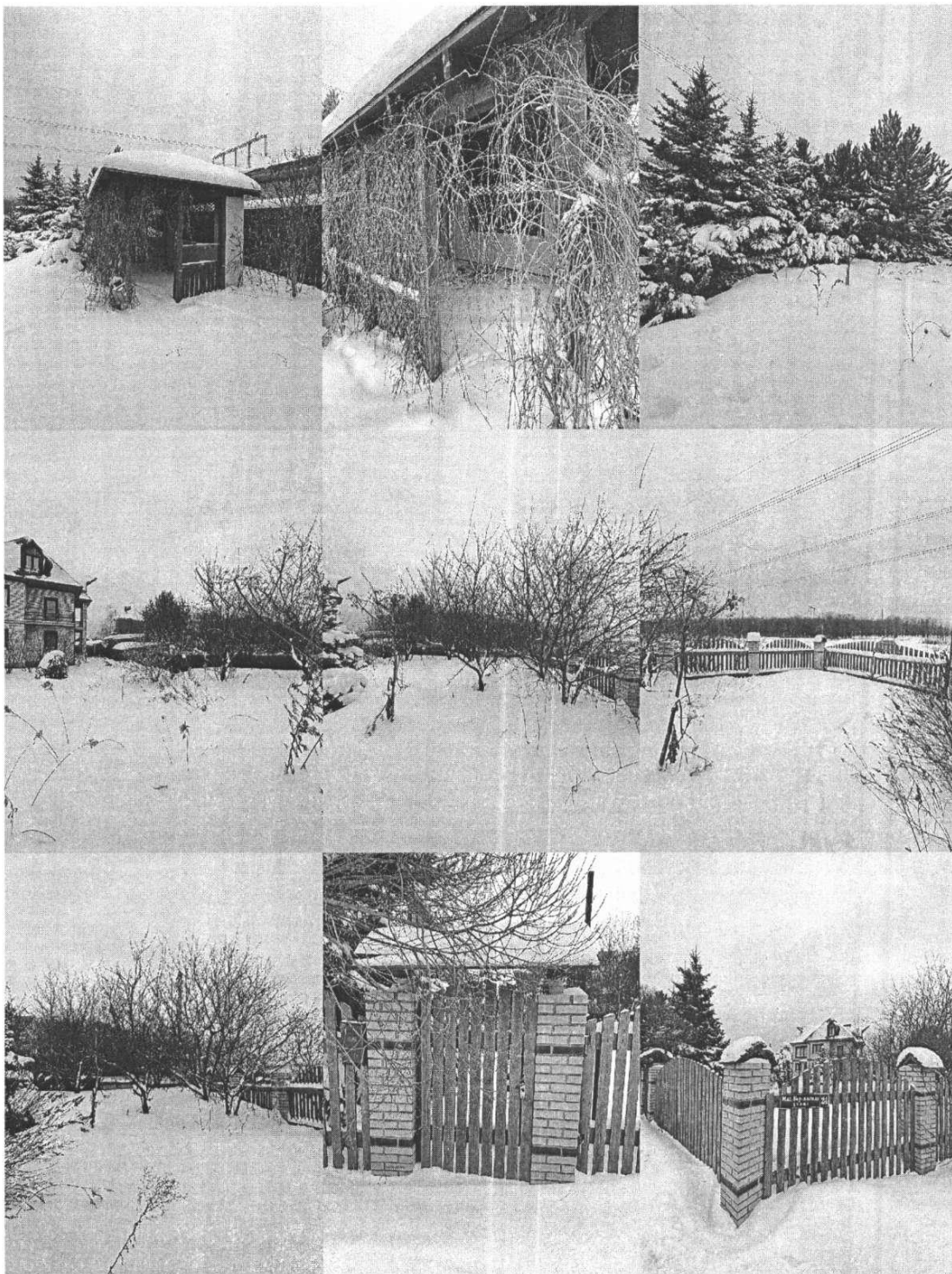
Фотографии объекта оценки

придомовая территория

¹ <https://rosreestr.gov.ru/>

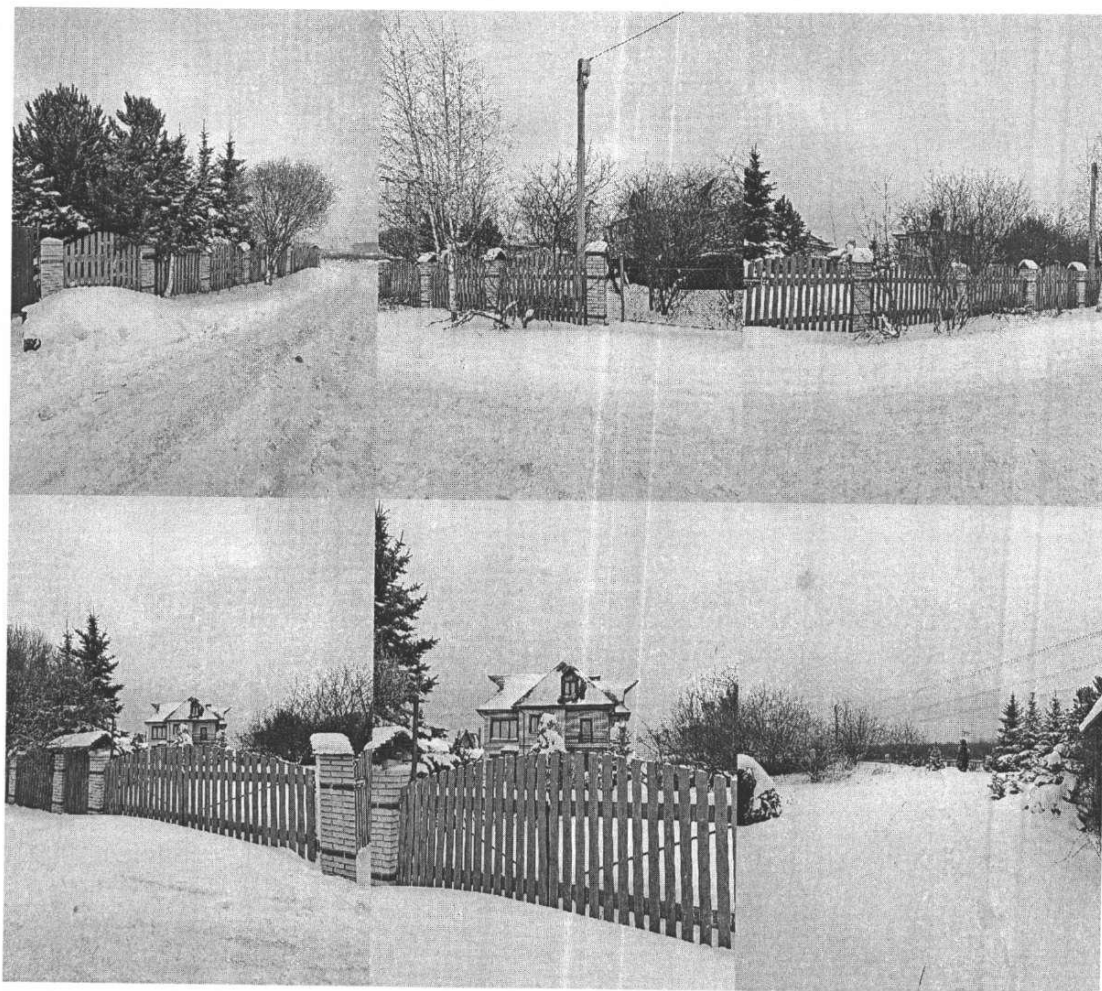
Эксперт

 Хорольская Ж.В.



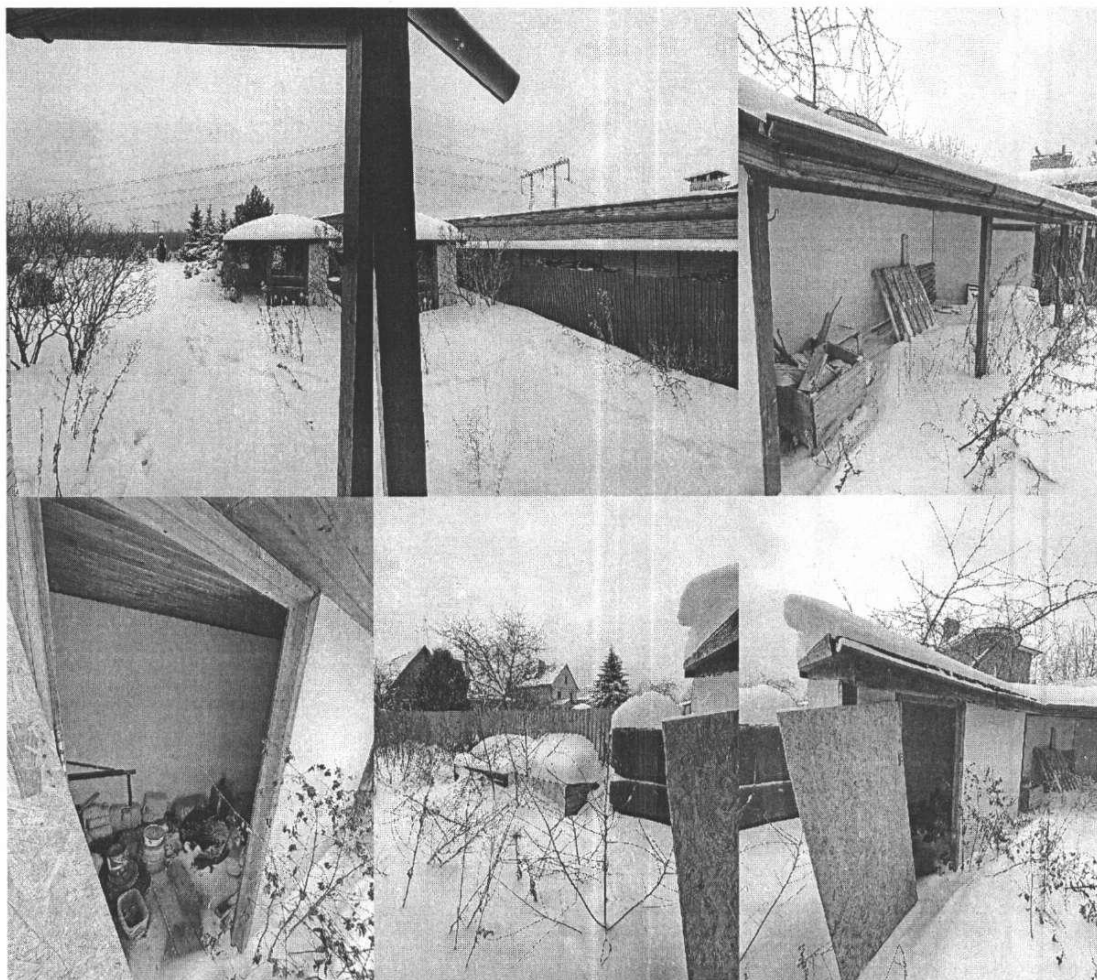
Эксперт

Ж.В. Хорольская Хорольская Ж.В.



Эксперт

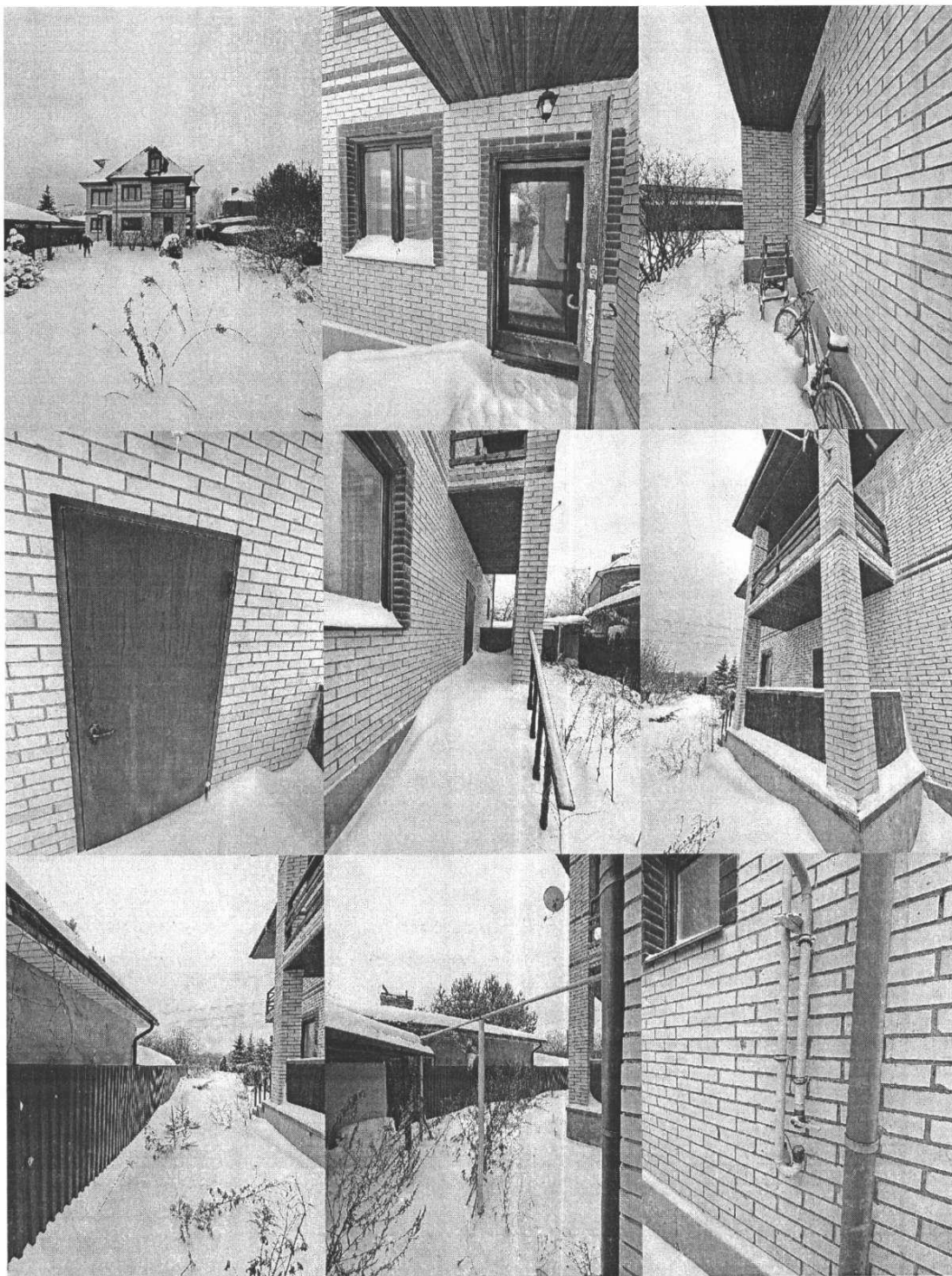
Ж.В. Хорольская Хорольская Ж.В.



фасад дома

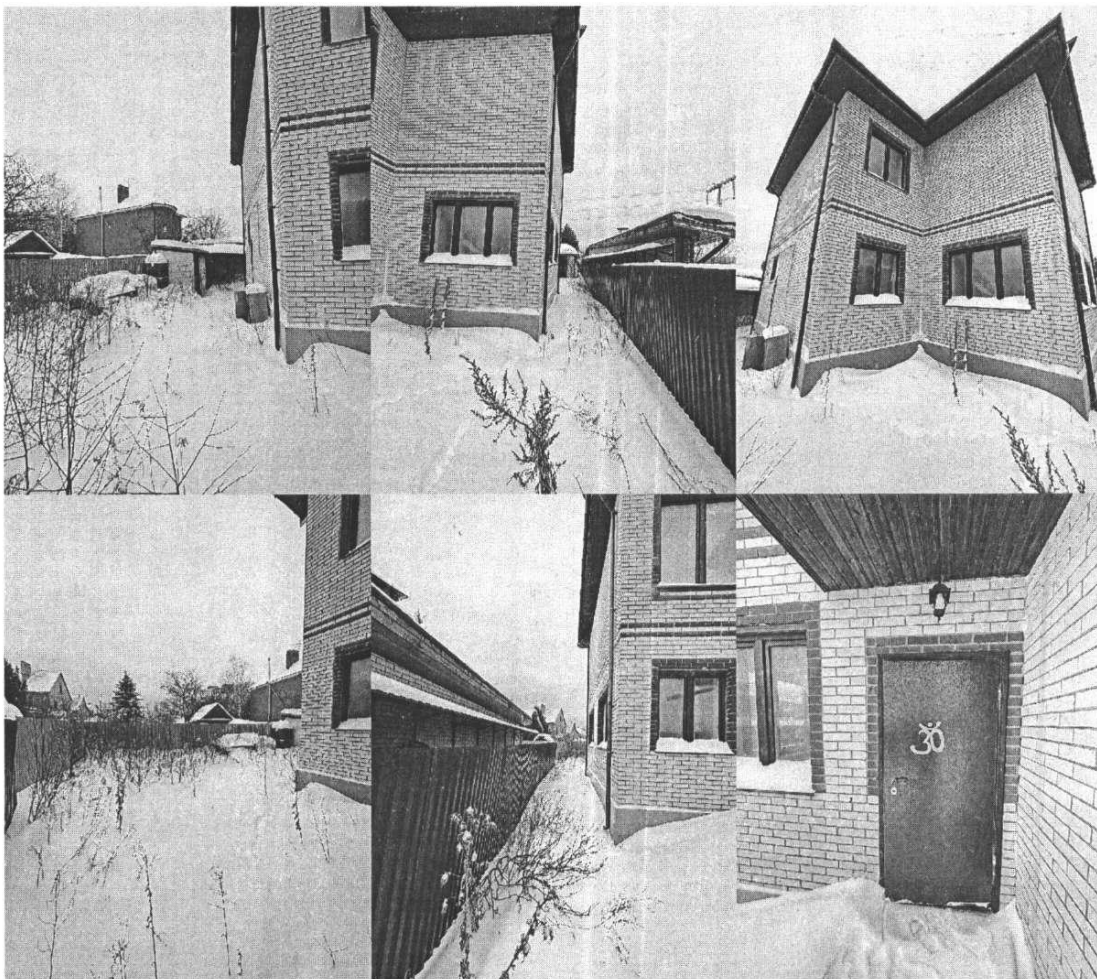
Эксперт

Ж.В. Хорольская



Эксперт

Ж.В. Хорольская Хорольская Ж.В.

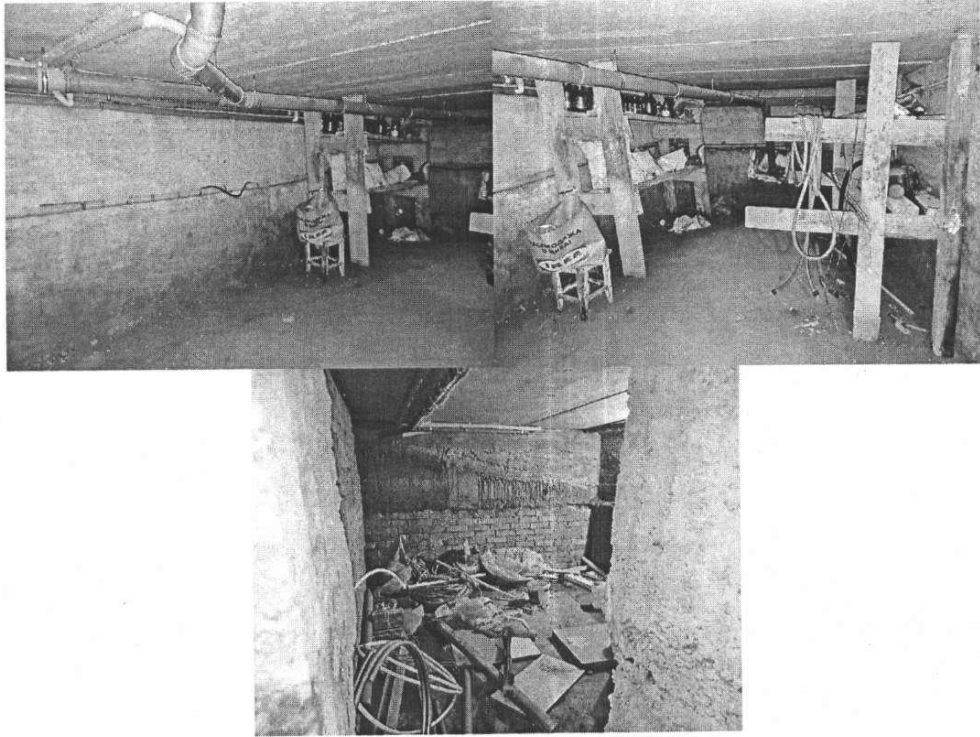


подвальное помещение

Эксперт



Хорольская Ж.В.



1 этаж

Эксперт

 Хорольская Ж.В.



Эксперт

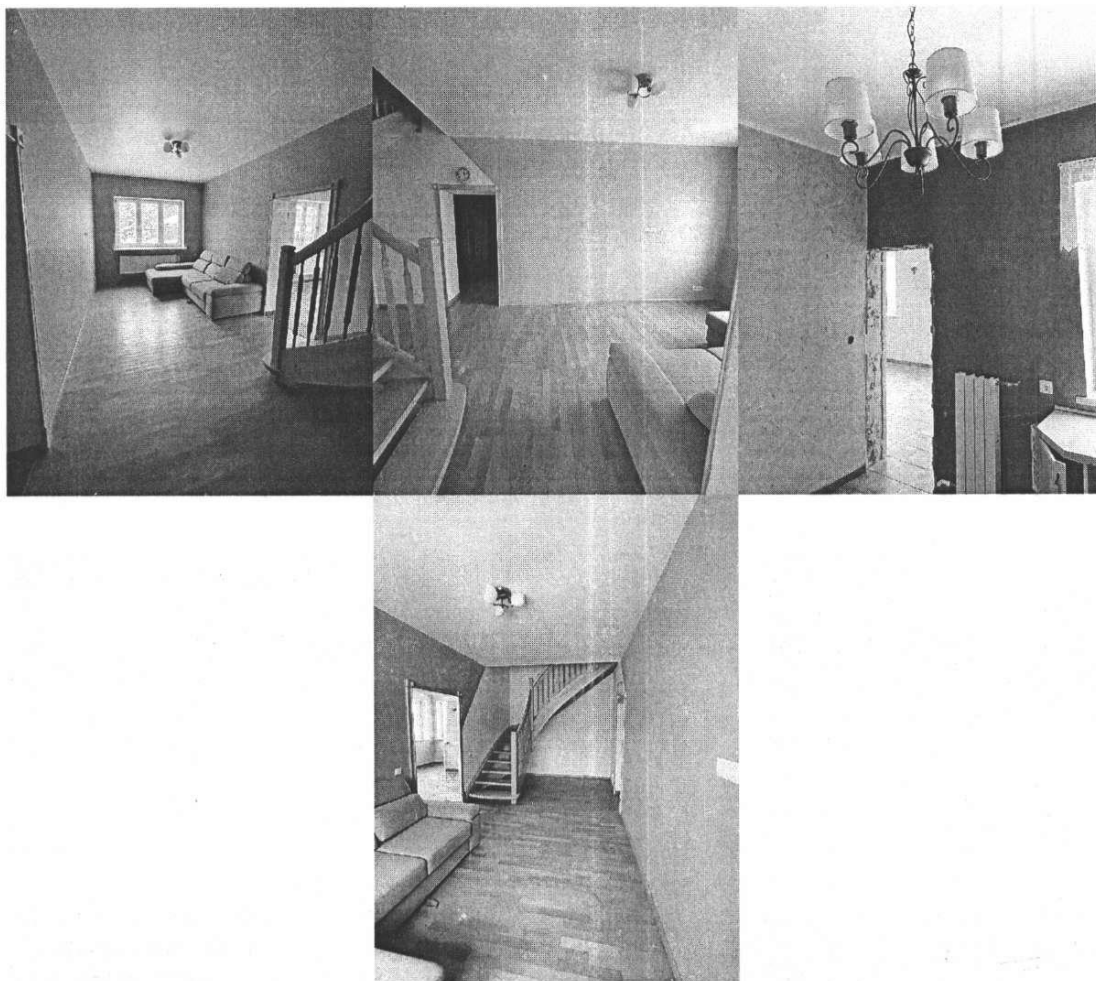
Хорольская Ж.В.



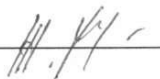
Эксперт

[Handwritten signature]

Хорольская Ж.В.

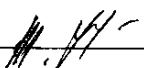


Эксперт

 Хорольская Ж.В.



Эксперт

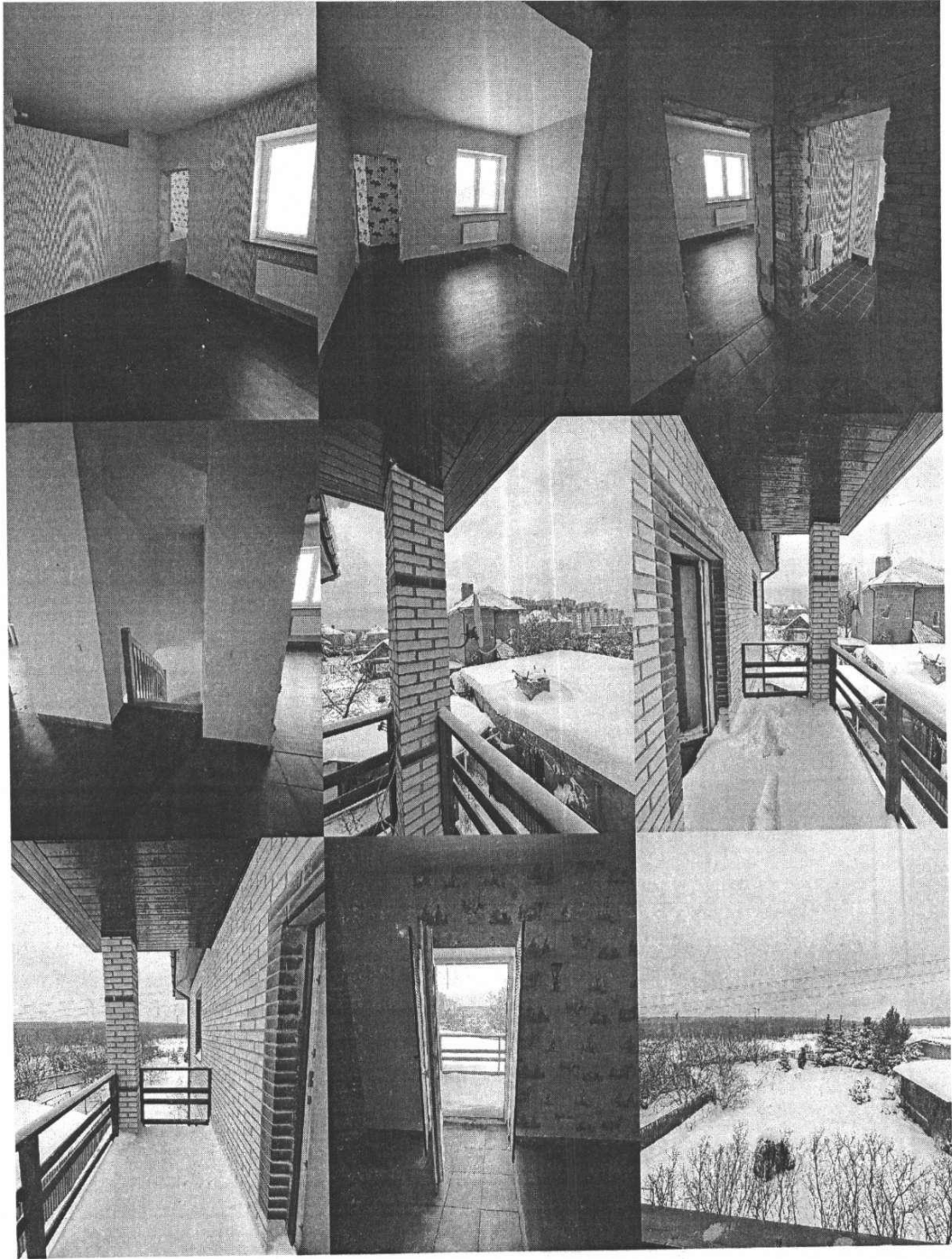
 Хорольская Ж.В.



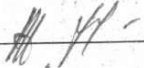
2 этаж

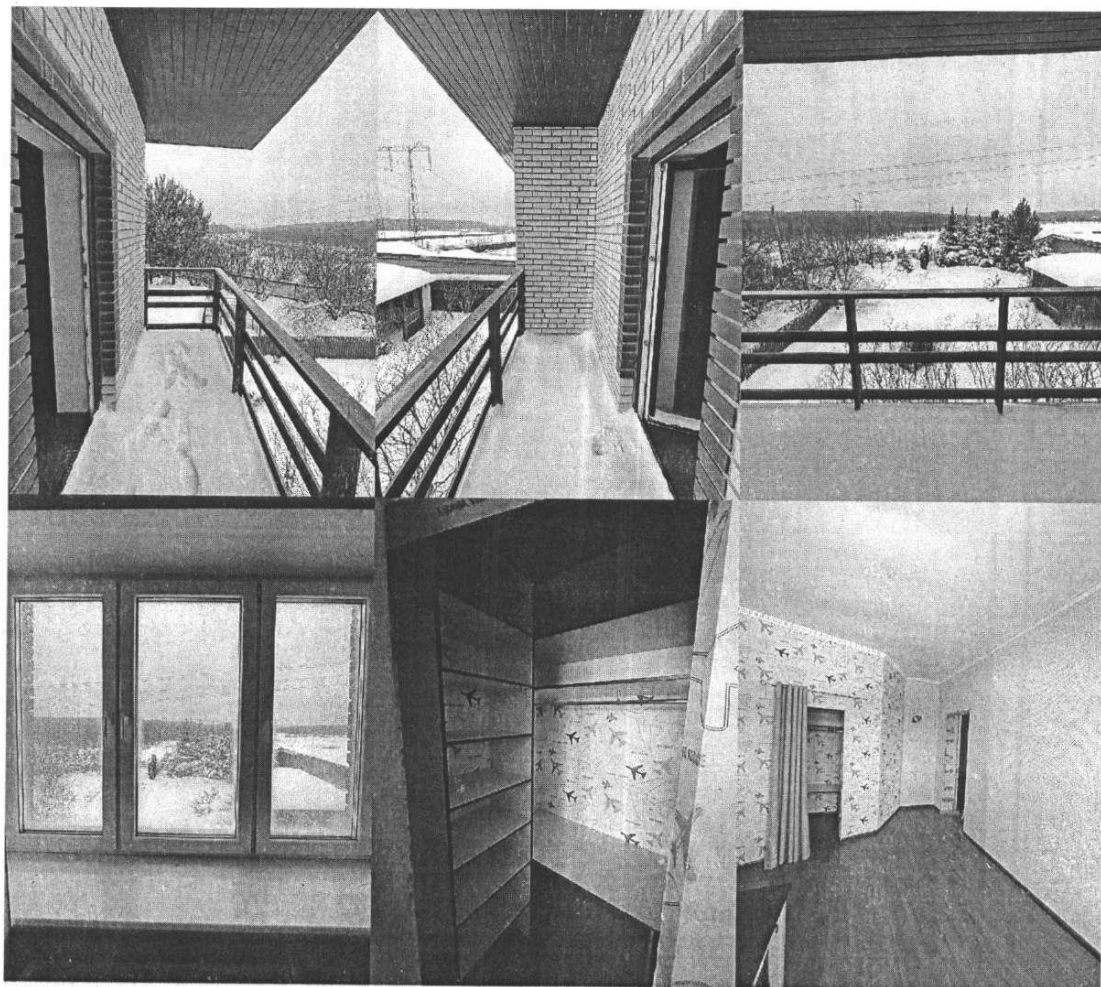
Эксперт

Хорольская Ж.В.

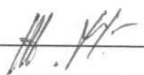


Эксперт

 Хорольская Ж.В.

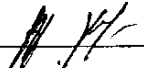


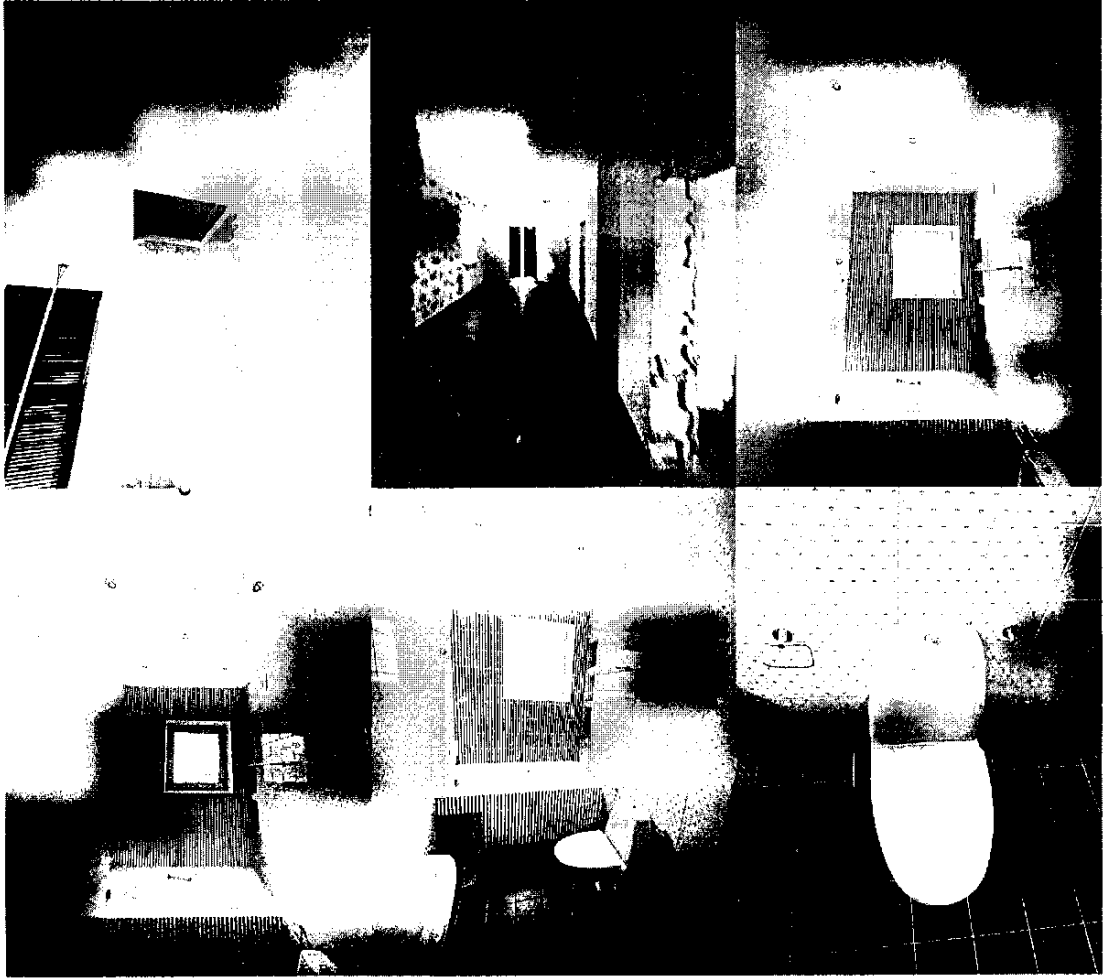
Эксперт

 Хорольская Ж.В.



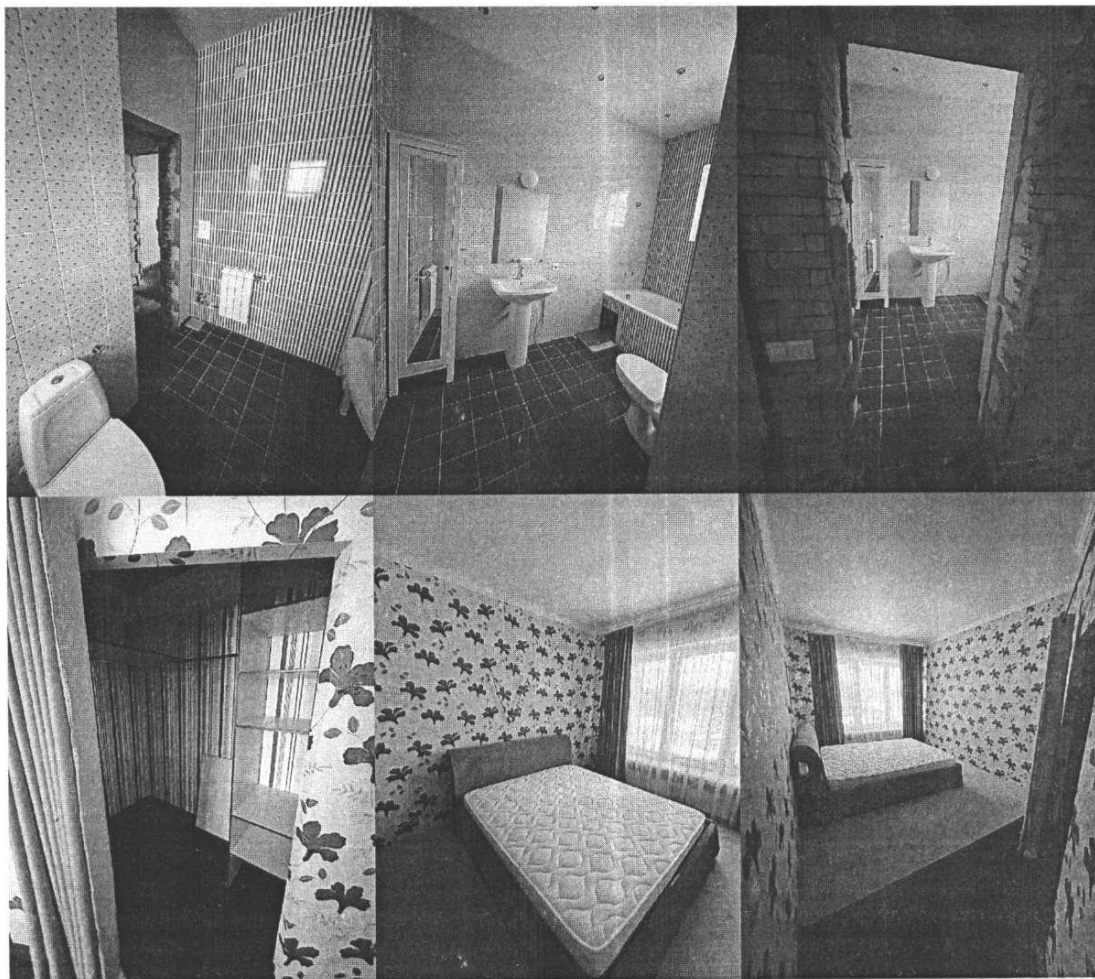
Эксперт

 Хорольская Ж.В.

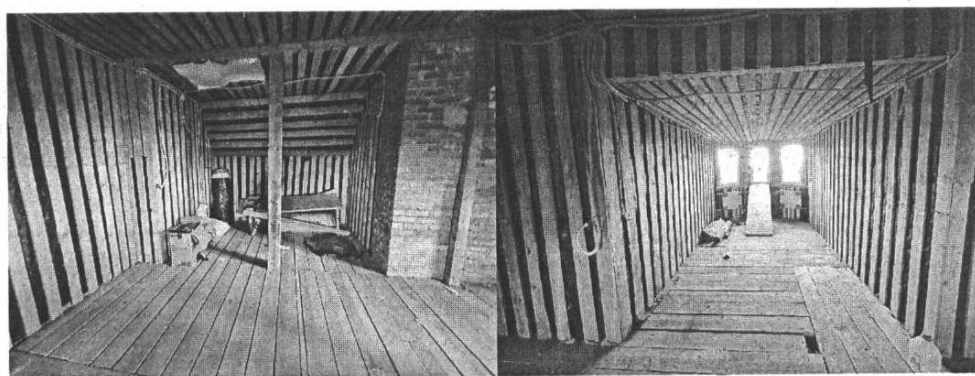


Эксперт

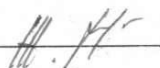
 Хорольская Ж.В.

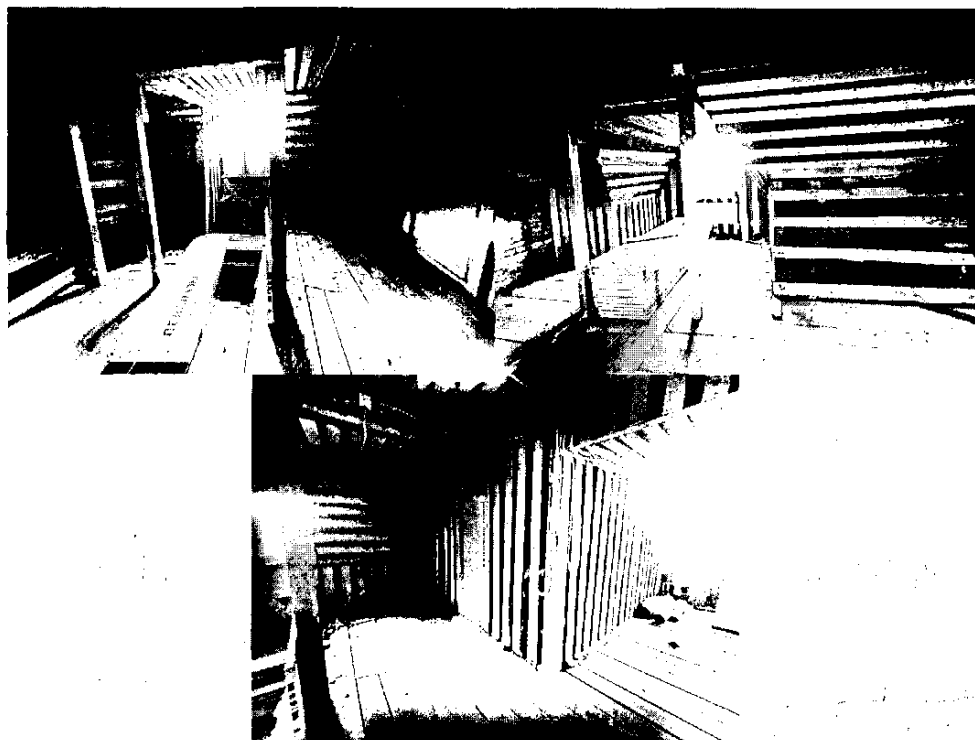


чердачное помещение



Эксперт

 Хорольская Ж.В.



Выводы:

- Объект исследования идентифицирован как объект жилой недвижимости;
- Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению;
- Функциональное назначение объекта – жилое. В ходе осмотра было установлено, что текущее использование объекта: жилая недвижимость;
- Состояние Объекта оценки соответствует уровню «хорошее», состояние внутренней отделки - соответствует уровню «вполне удовлетворительное», отделочные работы выполнены не в полном объеме, следы проведения ремонтных работ;

Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв.м., кадастровый номер 50:12:0080504:31, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, д. Бородино

Объект недвижимости: земельный участок.

Местоположение: обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, д. Бородино.

Кадастровый номер: 50:12:0080504:31.

Категория земель: земли населенных пунктов

Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства.

Эксперт

Хорольская Ж.В.

Площадь: 600 кв.м.

Существенные ограничения (обременения) права: Запрещение регистрации № 50:12:0080504:31-50/215/2022-8 от 07.10.2022

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 23.01.2024

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:12:0080504:31
Дата присвоения кадастрового номера	08.08.2006
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, рн Мытищинский, городское поселение Мытищи, д. Бородино
Площадь, кв. м	600
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4105326.00
Дата определения	01.01.2022

Личный кабинет

Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4105326.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.12.2022

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	50:12:0080504:0031
-------------------	--------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:12:0080504:31-50/001/2018-6 от 09.06.2018
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 50:12:0080504:31-50/215/2022-8 от 07.10.2022 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Рис. 3 - <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Эксперт

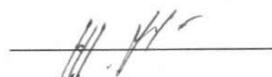
 Хорольская Ж.В.



Рис. 5 -

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.92301010421698,37.65623460607948/19/@5xuyqhwjx?text=50%3A12%3A0080504%3A31&type=1&opened=50%3A12%3A80504%3A31>

Предмет исследования:

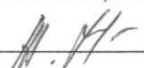
Предметом исследования является рыночная стоимость объектов недвижимого имущества:

- здания, назначение объекта: жилой дом, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24,
- земельного участка, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино.

Дополнительные ограничительные условия и принятые допущения:

1. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать настоящее Заключение (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Определением о назначении экспертизы.
2. При проведении расчетов Эксперт исходил из предположения о том, что на дату проведения исследования рассматриваемое имущество не имеет существующих ограничений (обременений) права.
3. Эксперт не проводил экспертизу прав на имущество. Полученную от Арбитражного суда Курской области информацию о праве собственности на исследуемые объекты на дату проведения расчетов Эксперт полагал достоверной и достаточной.
4. Анализ стоимости имущества проводится на основании информации и документации, предоставленной Арбитражным судом Курской области, без проведения юридических

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

- и прочих экспертиз полученных данных. Представленная информация считалась достоверной, тем не менее, Эксперт не может гарантировать абсолютную точность данных, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.
5. В данном случае анализ стоимости объектов, проводится при максимальном сохранении комплектующих исследуемых объектов и наиболее эффективном варианте использования – в качестве жилого дома с земельным участком.
 6. С учетом характера исследуемого объекта в составе расчетов применялся сравнительный подход.
 7. При проведении расчетов предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость рассматриваемого имущества. На Эксперте не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
 8. Мнение Эксперта относительно стоимости действительно только на дату проведения экспертизы. Эксперт не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость рассматриваемого имущества.
 9. Осмотр объекта исследования был произведен 15 января 2024 года в 15:00 часов в дневное время суток при естественном освещении представителем ООО «Независимая оценка» Олейником Д.Ю.
 10. Техническая документация на объект недвижимости в материалах дела отсутствует, при расчетах количественные и качественные характеристики объекта были приняты на основании правоустанавливающих документов, <https://rosreestr.gov.ru/> и визуального осмотра.

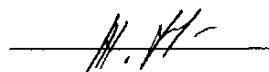
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Арбитражный суд Курской области в составе судьи Ефремовой И.Ю., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Белецкой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего Волкова А.С. об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника по делу по заявлению Самсонова Олега Владимировича о признании Девдариани Евгения Борисовича (дата рождения 12.04.1980, место рождения: г. Северодонецк Ворошиловградской области Украинской ССР, адрес регистрации: 307000, Курская область, Железногорский район, сл. Михайловка, ул. Мирная, д.12, кв. 3) несостоятельным (банкротом), определил:

Назначить по настоящему обособленному спору судебную экспертизу.

Поручить проведение экспертизы обществу с ограниченной ответственностью «Независимая оценка» (почтовый адрес: 305005, г. Курск, проезд Мирный, д. 7) с привлечением в качестве эксперта Хорольской Жанны Васильевны.

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Предупредить эксперта об уголовной ответственности, предусмотренной статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, за дачу заведомо ложного заключения. Разъяснить, что, если эксперт в ходе исследования обнаружит важные для дела обстоятельства, относительно которых вопросы не были поставлены судом, он вправе по своей инициативе сделать соответствующие выводы, снабдив их специальной оговоркой.

На разрешение эксперта поставить следующий вопрос:

1. Какова рыночная стоимость объектов недвижимости – здания, назначение объекта: жилой дом, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24, и земельного участка, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, по состоянию на дату проведения экспертизы?

Изучив представленные судом материалы дела А35-304/2019, эксперт установил:

Объекты исследования:

Объектом исследования, представленным эксперту для производства судебной экспертизы, является право собственности на объекты недвижимого имущества:

- здания, назначение объекта: жилой дом, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24,
- земельного участка, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино.

Дата проведения исследования:

начало 21 декабря 2023 года

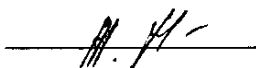
окончание 25 января 2024 года.

АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за август-сентябрь 2023 года

По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (+5,1% г/г в июле), а уровень двухлетней давности на +2,4% (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,5% г/г (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,4% м/м SA после роста на +0,6% м/м SA месяцем ранее (предыдущая оценка за июль +0,5 м/м SA).

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Справочно: 8 сентября Росстатом была опубликована первая оценка ВВП за II квартал 2023 г., которая совпала с предварительной оценкой – рост на 4,9% год к году.

Промышленное производство в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (+0,1% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

В обрабатывающем секторе в августе рост выпуска ускорился до +10,3% г/г после +9,5% г/г месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года +0,5% г/г). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (+0,3% м/м SA). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе +10,9% после +9,9% в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на +6,6% г/г (за 7 месяцев 2023 г. +6,1% г/г).

При рассмотрении отдельных комплексов наиболее значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвёртый месяц подряд вносит машиностроительный комплекс (в августе 2023 г. +5,4 п.п.).

Машиностроительный комплекс в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: +34,0% г/г после +45,5% г/г в июле (без учёта автопроизводства +32,4% г/г после +45,3% г/г).

Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,2% г/г), электрического оборудования (+26,1% г/г), производство автотранспортных средств (+41,8% г/г) и прочих транспортных средств (+32,5% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +26,3%.

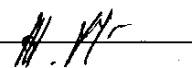
Значительный вклад продолжает вносить и металлургический комплекс (+2,6 п.п.). В августе рост ускорился до +12,3% г/г после +4,5% г/г месяцем ранее. В частности, увеличение темпов роста в металлургическом производстве (+3,4% г/г после +2,6% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на +21,3%.

Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает химический комплекс (+1,0 п.п.), который в августе вырос на +9,2% г/г, в основном за счёт сохранения высоких темпов роста в производстве химических веществ и продуктов (+8,8% г/г после +8,6% г/г) и выпуске резиновых и пластмассовых изделий (+16,8% г/г после +18,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу +7,9%.

Улучшение годовой динамики продемонстрировал также нефтеперерабатывающий комплекс (+1,7% г/г после +1,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: +0,8%.

Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать пищевая промышленность (+6,4% г/г в августе после +8,5% г/г в июле) благодаря стабильному росту

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

производства пищевых продуктов (+8,8% г/г после +11,3% г/г месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на +5,8%.

Показатели роста деревообрабатывающего комплекса в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.

Выпуск добывающей промышленности по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5% г/г в июле. Увеличился объём предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.

Рост объёма строительных работ в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объём строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).

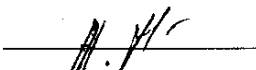
В августе рост объёмов оптовой торговли составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объёма оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объёмы торговли превысили уровень прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

Выпуск продукции сельского хозяйства в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С исключением сезонности объёмы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г).

По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства мяса составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), молока +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), яиц – около нуля (+2,0% г/г в июле).

В августе грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г после -0,4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3,3% (-5,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: 0,0% м/м SA после +1,2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1,6% г/г (-1,9% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Без трубопроводного транспорта рост в августе составил +0,6% г/г (+3,4% г/г в июле). Ускорение роста грузооборота отмечалось по автомобильному транспорту (+21,6% г/г после +19,1% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +1,5% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности грузооборот в августе составил -3,0% м/м SA после -0,7% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г.

Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA.

Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +20,7% г/г по сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее).

Потребительская активность² продолжает демонстрировать рост всех компонентов.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе, как и месяцем ранее, вырос на +9,5% г/г (+3,3% к августу 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,9% м/м SA после +0,8% м/м SA месяцем ранее. За 8 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,1% г/г.

Оборот розничной торговли в августе ускорился до +11,0% г/г после +10,8% г/г в июле (+0,6% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. В целом за 8 месяцев текущего года показатель вырос на +3,7% г/г.

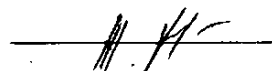
Платные услуги населению в августе сохранили темп предыдущего месяца и составили +5,2% г/г (+10,8% к августу 2021 г.). С учётом сезонности: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA в июле. За 8 месяцев текущего года рост составил +4,2% г/г.

Оборот общественного питания в августе вырос на +8,4% г/г после +12,1% г/г месяцем ранее (+13,4% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,2% м/м SA после +0,6% м/м SA в июле. С начала текущего года общепит вырос на +14,0% г/г.

В августе инфляция составила 5,15% г/г (в июле – 4,3% г/г). По состоянию на 25 сентября 2023 г. инфляция год к году 5,74% (на 18 сентября – 5,45% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе вырос на +6,3% г/г (рост на +2,9% г/г в июле). В целом по промышленности в августе 2023 г. индекс составил +10,6% г/г после +4,1% г/г в июле.

² В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, динамика оборота розничной торговли, а также общественного питания была скорректирована за апрель–июль 2023 г. в среднем на 0,3 и 1,3 п.п. вверх соответственно. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В июле 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении составил +13,9% г/г после +14,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,2% г/г после +10,5% г/г. За 7 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +12,9% г/г, реальная – на +7,1% г/г. Безработица второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,0% от рабочей силы

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgust_sentyabr_2023_goda.html

Обзор социально-экономического развития городского округа Мытищи

Городской округ Мытищи обладает мощным экономическим, финансовым и социальным потенциалом, который сформировался благодаря выгодному экономико-географическому положению вблизи столицы, хорошо развитой транспортной сетью и наличию высококвалифицированных трудовых ресурсов. Комплексное развитие экономики и социальной сферы позволяет округу обеспечивать благоприятные условия жизнедеятельности населения и хозяйствующих субъектов.

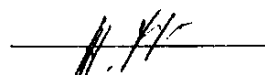
Уже больше полутора лет российская экономика адаптируется к новым реалиям в виде беспрецедентных санкций и торговой блокады – заново выстраивает логистические цепочки, переориентирует рынок экспорта и импорта, укрепляет партнёрские отношения с дружественными странами. На сегодняшний день можно констатировать что начался восстановительный рост, оживление зафиксировано в промышленном секторе, в частности в обрабатывающей сфере за 9 месяцев текущего года рост составил 19,9% относительно прошлогоднего значения.

В целом, по результатам проведенного сравнительного анализа, оборот организаций всех форм собственности и видов деятельности за отчетный период текущего года увеличился относительно аналогичного периода прошлого года на 3,1% и составил 721,5 млрд. рублей, это 4,7% от всего оборота организаций Подмосковья. Отрицательную динамику, хотя и не такую существенную, как по итогам 2-х предыдущих кварталов текущего года, показали предприятия оптовой торговли, темп изменения составил 98,1%.

Одной из ведущих отраслей экономики городского округа Мытищи является промышленность, оказывающая влияние на многие показатели социально-экономического развития.

Промышленное производство представлено предприятиями сфер: «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений», которые за отчетный период в совокупности отгрузили продукции на сумму 147 586,8 млн. рублей, это на 17,9% выше, чем за аналогичный период 2022 года. На крупных и средних предприятиях (на которые приходится 93,6%) отгружено продукции на сумму 138 203,6 млн. рублей, темп роста составил 119,2%. Вклад городского округа Мытищи в промышленное

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

производство Московской области по итогам отчетного года составил 4,05%, это 4 результат среди муниципалитетов Подмосковья.

Потребительский рынок товаров и услуг.

Потребительский рынок товаров и услуг представляет собой важнейший и наиболее динамично развивающийся сектор экономики городского округа Мытищи. Его инфраструктура характеризуется большим количеством современных торговых комплексов, крупных гипермаркетов, автомобильных торгово-технических центров.

В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги по Московской области выросли на 7,71% к соответствующему уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары - на 3,95%, непродовольственные - на 5,8%, услуги - на 14,47%.

На территории городского округа Мытищи по состоянию на 01.01.2023 сфера потребительского рынка и услуг, насчитывала более 3,4 тысячи торговых объектов, из них:

- 438 предприятий оптовой торговли;
- 46 торгово-развлекательных центра;
- 7 розничных рынков;
- 237 предприятие общественного питания;
- 714 объектов бытового обслуживания населения;
- 1958 предприятия розничной торговли.

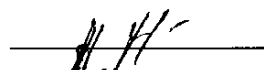
Площадь торговых объектов по сравнению с 2022 годом увеличилась на 5,6 тыс. м² и составила – 968 тыс. м². Обеспеченность населения городского округа Мытищи площадью торговых объектов составляет 3 267,6 м² на 1000 жителей.

Розничный товарооборот.

Оборот розничной торговли включает данные как по организациям, для которых эта деятельность является основной, так и по организациям других видов деятельности, осуществляющим продажу товаров населению через собственные торговые заведения, или с оплатой через свою кассу. Оборот розничной торговли также включает стоимость товаров, проданных населению индивидуальными предпринимателями и физическими лицами на розничных рынках и ярмарках.

Спад в российской рознице начался с апреля прошлого года и всерьёз стал замечен по итогам 2022 года, но с середины этого года наметилась положительная динамика. Так, итогам 9 месяцев 2023 года розничный товарооборот на предприятиях, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, увеличился на 4,3% по отношению к аналогичному периоду прошлого года и составил 147 780,6 млн. рублей (в 2022 году – 141 640,0 млн. рублей), это второй результат (после городского округа Красногорск) среди всех муниципалитетов Московской области. По расчетам товарооборот по полному кругу организаций за отчетный период превысил 195,3 млрд. рублей, что на 0,3% выше прошлогоднего значения.

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

В 9 месяцев 2023 года объемы продаж через интернет по крупным и средним торговым организациям увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2022 года в 1,53 раза.

В городском округе Мытищи все большее развитие получает сетевая торговля, по состоянию на 01.01.2023 количество розничных сетевых продовольственных предприятий составляет 221 единицу, из них : «Пятерочка» - 39, «Перекресток» - 13, «Магнит» - 26, «Дикси» - 21, «Авоська» - 2, «Азбука Вкуса» - 2, «Ашан» - 2, «Верный» - 15, «Красное и белое» - 23, «ВкусВилл» - 17, «Лента» - 2, «Мини Лента» - 2, «Зельгросс» - 1, «Бристоль» - 7, «Мяснов» - 2, «Мираторг» - 1, «Ароматный Мир» - 9, «Винлаб» - 13, «Сыр да масло» - 14, «О'Кей» - 2, «ДА» - 1, «Чижик» - 7, «Мытищинское Райпо» - 23.

Также на территории округа функционирует – 7 розничных рынков. Общая площадь, занятая под размещение розничных рынков, составляет 167 230,9 м², на которых размещено - 1 254 торговых мест.

Рынки городского округа Мытищи:

- ООО УК «ЭкоБазар-Мытищи» - Бульвар Ветеранов, стр. 2 - сельскохозяйственный;
- ООО ТПК «СБ ЩИТ» - Шараповский проезд, д.1 - сельскохозяйственный;
- ООО «Мособлсервис» - Осташковское шоссе, д. 1 - сельскохозяйственный;
- ООО «ТД «Дмитровский» - д. Грибки, вл. 48 - строительный;
- ООО «Туб» - д. Грибки, стр. 58 - строительный;
- ЗАО «Тайнинская Ваборг» - ул. Красный поселок, д. 2а - сельскохозяйственный;
- ООО «Удача» - ул. Тарасовская, вл. 2, стр.1 – строительный;
- ООО «Декар» - ул. Попова – сельскохозяйственный (на реконструкции).

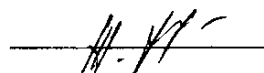
Оптовая торговля.

Оптовая торговля - вид торговой деятельности, связанный с приобретением и продажей товаров для использования их в предпринимательской деятельности (в том числе для перепродажи) или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием.

Более 42,5% общеэкономического оборота муниципального образования формируют предприятия оптовой торговли. Оптовая торговля играет существенную роль в системе экономических связей между отраслями производства, изготовителями товаров и розничной торговлей. Оптово – торговую деятельность, включая логистические центры на территории округа, осуществляют 438 предприятий. Среди крупных и средних организаций оптовой торговли более половины осуществляют торговлю продовольственными товарами.

За январь – сентябрь 2023 года оборот оптовой торговли по отношению к аналогичному периоду 2022 года снизился в 1,9% и составил 307,1 млрд. рублей (2022 год – 313,1 млрд. рублей). Городской округ Мытищи занимает 8 место среди муниципалитетов Московской области по обо-

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

роту оптовой торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

Платные услуги.

Рынок платных услуг характеризуется высокой степенью локализации, так как подавляющая часть услуг неразрывна во времени и пространстве с производителем и потребителем данной услуги. Структура рынка платных услуг включает в себя: бытовые услуги, жилищные и коммунальные услуги, телекоммуникационные услуги, услуги почтовой связи, курьерские, транспортные услуги, медицинские услуги, услуги санитарно-курортных организаций, услуги учреждений культуры, системы образования, услуги правового характера и банковской системы, ветеринарные, услуги туристических агентств, туроператоров и прочие услуги по бронированию и сопутствующие им услуги, услуги гостиниц и аналогичные услуги по предоставлению временного жилья, услуги, предоставляемые гражданам пожилого возраста, инвалидам и др. Традиционный сектор платных услуг составляют бытовые услуги населению, которые включают в себя:

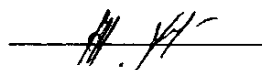
- ремонт и индивидуальный пошив обуви;
- ремонт и индивидуальный пошив одежды;
- химчистка и крашение;
- услуги прачечных;
- ремонт бытовой радиоэлектронной аппаратуры;
- ремонт и техобслуживание автотранспортных средств;
- ремонт и изготовление мебели;
- ремонт и строительство жилья;
- услуги фотоателье;
- услуги парикмахерских;
- услуги предприятий по прокату;
- ритуальные услуги и прочие услуги.

За январь – сентябрь 2023 года объем платных услуг, оказанных населению, сложился в размере 21,6 млрд. рублей, что в действующих ценах на 3,0% выше значения аналогичного периода предыдущего года.

Сфера бытового обслуживания населения направлена на обеспечение потребностей граждан в разнообразных видах услуг. В городском округе Мытищи деятельность по оказанию бытовых услуг осуществляют 714 предприятий. Основную роль в развитии данного направления продолжает играть малый и средний бизнес, на долю которого приходится около 90% объема бытовых услуг, оказываемых населению округа. В отрасли занято более 3 000 человек. Наибольшую долю в общей структуре бытовых услуг по-прежнему занимают услуги автосервиса (36,2%) и парикмахерские услуги (35,3%), которые являются более востребованными и социально значимыми.

Жилищное строительство.

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Жилищное строительство является одним из важных элементов не только экономического состояния округа, но и социальной сферы в целом. Обеспеченность жильем и его доступность для населения напрямую влияют на уровень жизни, сказываются на рождаемости и темпах прироста населения.

За отчетный период 2023 года на территории городского округа Мытищи введено 397,10 тыс. м² жилья, это в 1,47 раз меньше аналогичного периода прошлого года (в 2022 году – 584,09 тыс. м²). Индивидуальное жилищное строительство за отчетный период снизилось в 1,33 раза относительно аналогичного периода 2022 года с 260,57 тыс. м² до 195,63 тыс. м².

Изменения связаны с вступлением в силу Федерального закона № 476-ФЗ от 30.12.2021, который внёс в 2022 году поправки в Земельный и Градостроительный кодексы, в ФЗ «Об участии в долевом строительстве» (№214-ФЗ) и ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (№218-ФЗ), что позволяет собственникам упростить процесс постройки и оформления жилья, а также с продлением «дачной амнистии» на загородные дома-дачи, построенные до 14 мая 1998 года.

Жилищное строительство на территории городского округа Мытищи (тыс. м²)

	январь - сентябрь		Темп изменения, в (%)
	2023г.	2022г.	
Ввод жилья, в т.ч.	397,10	584,09	67,99
индивидуальное строительство	195,63	260,57	75,08
многоэтажное строительство	201,47	323,52	62,27

Малое предпринимательство.

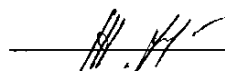
Малое и среднее предпринимательство (МСП) выступает одним из основных сегментов рыночной экономики, оказывающих существенное влияние на развитие народного хозяйства, рост конкурентоспособности отрасли, активизацию внедрения инноваций, создание рабочих мест и обеспечение существенной доли населения доходами, предоставление социальной защиты и повышение благосостояния населения.

Отнесение организации к субъектам малого и среднего бизнеса осуществляется на основании Федерального закона № 209 от 24 июля 2007 г. «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в котором перечислены следующие критерии для определения принадлежности хозяйствующего субъекта к МСП:

Категория субъекта МСП	Доход за год	Среднесписочная численность работников
Микропредприятие	120 млн. рублей	не более 15 человек
Малое предприятие	800 млн. рублей	не более 100 человек
Среднее предприятие	2 млрд. рублей	не более 250 человек

В отношении индивидуальных предпринимателей действуют такие же критерии разделения на категории бизнеса: по годовой выручке и численности работников.

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

По состоянию на 1 января 2023 года на территории городского округа Мытищи было зарегистрировано 20 730 организаций малого и среднего предпринимательства, включая индивидуальных предпринимателей. За 9 месяцев 2023 года на территории округа зарегистрировалось 835 субъектов малого бизнеса (в том числе и индивидуальные предприниматели) и на 01.10.2023 в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства включено 21 565 единиц, в том числе 13 573 индивидуальных предпринимателей, 7 992 юридическое лицо, из которых: 698 организация малого предпринимательства, 7 220 микропредприятий и 74 средних организации.

Занятость населения.

За 9 месяцев 2023 года среднесписочная численность работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составила 74 822 человека. Темп роста за отчетный период к соответствующему периоду прошлого года составил 97,7%.

В структуре крупных и средних предприятий наибольший процент численности работников прочно закрепился за оптовой и розничной торговлей (27,8 %) и обрабатывающими производствами (16,7%), за образованием - 12,9%, по виду деятельности «здравоохранение» - 8,5%, «государственное управление» - 5,7%, «строительство» - 5,3%.

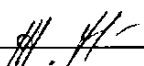
Заработная плата.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций городского округа Мытищи, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, за 9 месяцев 2023 года выросла, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, в действующих ценах на 13,5% и составила 89 745,30 рублей, это выше заработной платы по Московской области на 1,0% (Московская область - 88 847,30 рублей, темп роста - 117,2%). По уровню среднемесячной заработной платы городской округ занимает 19 место среди 54 муниципальных образований Московской области. В рейтинге муниципальных образований Подмоскovie по данному показателю лидируют городские округа Подольск (134 234,60 рублей), Лобня (117 882,70 рублей), Черноголовка (113 836,60 рублей).

Согласно, представленной таблице, среднемесячная заработная плата выше средней заработной платы по округу (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства) наблюдается в отраслях «Деятельность профессиональная, научная и техническая» - в 1,39 раз; «Деятельность финансовая и страховая» - в 1,23 раза; «Обрабатывающие производства» - 1,2 раза; «Деятельность в области информации и связи» - в 1,15 раза; «Торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» - в 1,05 раза.

Чуть ниже, чем средняя заработная плата по округу за отчетный период отмечена в отраслях: «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; Кондиционирование воздуха» - на 2,3%, «Транспортировка и хранение» - на 3,2%, «Строительство» - на 7,2%.

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Наибольший рост дохода работников за отчетный период показали предприятия по виду деятельности «Обрабатывающие производства» на 21,1%, «Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания» на 20,4%, «Строительство» и «Транспортировка и хранение» на 19,8% и 18,7% соответственно. Снижение уровня дохода по всем обследуемым видам экономической деятельности по сравнению с аналогичным периодом 2022 не выявлено.

Самый низкий среднемесячный размер выплат по округу зафиксирован в отраслях: «Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство», «Предоставление прочих видов услуг» и «Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги».

Разрыв между максимальной и минимальной величиной заработной платы составил почти 3,76 раза.

В секторе обрабатывающих производств наибольший рост заработной платы к аналогичному периоду 2022 года отмечен в отраслях: производство кожи и изделий из кожи в 2,37 раза, в производстве электрического оборудования – в 1,41 раза, в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – в 1,33 раза. Самое ошутимое снижение заработной платы наблюдается в металлургическом производстве – на 18,6%, а также в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 11%.

Источник информации: <https://mytyshi.ru/activities/economy?tab=tab3518>

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

Ценовые ориентиры и ценообразующие факторы

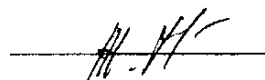
При определении рыночной стоимости объекта необходимо учитывать факторы стоимости (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение (наличие выхода на красную линию, близость к центру города и т.д.);
- целевое назначение (используется как основной фактор при подборе аналогов),
- конструктив (материал стен, соотношение площадей по назначению и т.д.)
- физические характеристики (состояние, площадь – чем меньше площадь, тем дороже стоимость 1 кв.м.);
- инфраструктура (наличие отопления и иных коммуникаций). Чем выше потребительские свойства объекта оценки, тем выше цена предложения.

Обоснованные значения или диапазоны значений ценообразующих факторов. Диапазоны значений ценообразующих факторов.

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок	Источники информации
Неактивный рынок. Производственно-складские объекты		
Скидка на торг	Продажи – среднее значение 12% Аренда – среднее значение 10 % Продажа земли – среднее значение 10,2 %	Справочник оценщика недвижимости-2016», ПЦМИОО, Нижний Новгород, 2016 г.
Площадь	Матрица коэффициентов	Справочник оценщика недвижимости-2016», ПЦМИОО, Нижний Новгород, 2016 г.
Подключение коммуникаций	Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом: 1. транспортные подъездные пути – 5-15% 2. электроэнергия – 10-20% 3. газоснабжение – 10-25% 4. остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.	Статья Центра экономического анализа и экспертизы об оценке земельных участков для расчета поправок

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект исследования

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Классификация объектов недвижимости

Объекты недвижимости — земельные участки и все объекты, прочно связанные с землёй, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

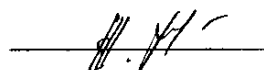
Профессиональные участники и специалисты рынка недвижимости (продавцы, покупатели, риэлторы, архитекторы, строители, маркетологи и др.) разделяют все объекты недвижимости по видам, назначению, классу качества на:

1. Земельные участки:

по назначению:

- земли населённых пунктов по территориальным зонам:
 - общественно-деловая зона,
 - жилая многоэтажная застройка, жилая индивидуальная застройка,
 - производственная и складская зона,

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

- зона инженерной и транспортной инфраструктур,
- зона сельскохозяйственного использования (для теплиц, садоводства и огородничества),
- зона рекреационного назначения,
- смешанная;

- земли сельскохозяйственного назначения (сельхозугодия, под объектами сельхозпроизводства),

- земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения,
- земли лесного фонда,
- земли под объектами оборонного назначения,
- земли запаса;

2. «Улучшения» земельных участков – т. е. объекты, построенные на земельном участке, а «улучшения», в свою очередь:

а) по конструктивным особенностям:

- на здания различного назначения – обособленные строения, размещенные на земельном участке, предназначенные для основных видов деятельности человека (проживание, производство, хранение, обслуживание населения и пр.),

- сооружения – обособленные строения, размещенные на земельном участке, вспомогательного назначения (градирни, очистные сооружения, каналы, плотины, мосты и пр.),

- помещения – часть здания (этаж, комната, несколько комнат) бывают встроенные и пристроенные,

- элементы благоустройства (дороги, площадки, тротуары, газоны, зеленые насаждения и др.),

- инженерные коммуникации (электролинии, водоводы, газопроводы, теплотрассы, линии связи и пр.),

- комплексы объектов недвижимости (базы) различного назначения и состава – обычно это земельный участок с расположенными на нем несколькими зданиями;

б) а также по назначению:

- на коммерческую (доходную, нежилую):

- торговая недвижимость – здания и помещения под магазины, рестораны, кафе),

- офисная или административная недвижимость – офисные здания и помещения,

- складская недвижимость – здания и помещения складов,

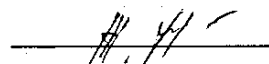
- производственная недвижимость – промышленные здания и сооружения;

- жилую недвижимость:

- многоквартирные жилые дома,

- индивидуальные жилые дома и пр.;

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

в) по классу качества зданий и помещений:

- Люкс,
- Премиум,
- Стандарт,
- Эконом,

и иногда в виде:

- класс А,
- класс В,
- класс С,
- класс D.

Объект исследования, как объект рынка недвижимости, можно отнести к сегменту жилой недвижимости субрынка жилые дома.

Анализ рынка недвижимости в г.о. Мытищи Московской области

Рынок недвижимости представляет собой систему организационных мер, при помощи которой покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен специфического товара – недвижимости.

К основным функциональным типам недвижимости относятся:

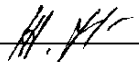
- жилая недвижимость;*
- торговая недвижимость;*
- офисная недвижимость;*
- промышленная недвижимость;*
- сельскохозяйственная недвижимость.*

Ценовой механизм на данном рынке отражает изменения в спросе и предложении.

Основные особенности товара на рынке недвижимости:

- неоднородность – каждый объект недвижимости уникален в смысле физических характеристик и инвестиционных интересов;
- неделимость – прямые инвестиции в интересы недвижимости, как правило, неделимы и имеют высокую стоимость;
- неэластичность предложения – запас физической недвижимости в краткосрочной перспективе неэластичен, т.к. рынок не может адекватно среагировать на изменение спроса изменением предложения;
- высокие транзакционные издержки – инвестиции в недвижимость характеризуются высоким уровнем издержек на проведение сделок (маркетинговые расходы и налоги на сделки);
- особые проблемы управления – только качественное управление может обеспечить надлежащий уровень арендного дохода;
- бессрочность – интерес инвестора полного права собственности всегда есть и будет;

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

- не изнашивающиеся земли и зданиями, имеющие долгий срок службы, т.е. тем, что всегда будет существенным для потребителей экономики;
- несовершенство информации – отсутствие полной и достоверной информации по сделкам;
- децентрализованный рынок – большая часть сделок имеет место на отдельных локальных рынках;
- государственное регулирование – наличие влияния государства на рынок;
- особые риски.

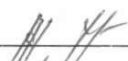
Инвестиции в коммерческую недвижимость более рискованны по сравнению с жилой, так как она более уязвима к колебаниям экономики.

Величина рыночной арендной платы является производной от доходности конкретного вида использования недвижимости. Основным риском для аренды объектов недвижимости повышается в результате изменения рыночных процентных ставок и инфляции.

Рынок недвижимости – это огромная сфера человеческой деятельности, включающая в себя строительство объектов, производство материалов, разнообразную сервисную инфраструктуру по обслуживанию и ремонту, обмену и аренде, оценке и продаже жилых и коммерческих объектов, их государственной регистрации и учету.

Стоимость недвижимости в г.о. Мытицы

Эксперт

 _____ Хорольская Ж.В.

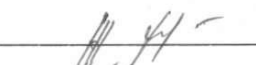


Источник информации: <https://rosrealt.ru/kursk/cena>

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.

Источник информации: <https://kf.expert/publish/rynok-zagorodnoj-nedvizhimosti-moskovskij-region1-polugodie-2023?ysclid=lrsg91dzz440221039>

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Цена продажи домов в Подмоскowie

Индексы недвижимости Московской области показывают динамику цен на квартиры, дома, землю, коммерцию по времени и позволяют накладывать на нее данные других графиков, стоимость барреля нефти и валют рубль-доллар-евро

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели исходя из более чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

Тип: Продажа, Аренда

Продажа по: район, метро, округ

Аренда по: район, метро, округ

Регион: Московская область

Тип недвижимости: Дома

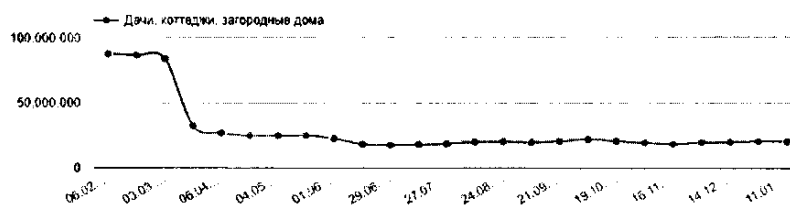
Период: 1 год

Зависимость: Нет

Стоимость в валюте: ☒ рубль ☐ доллар ☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Московская область, Дачи, коттеджи, загородные дома, Дома, Продажа, Цена за объект



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 11.01.2024)
Дачи, коттеджи, загородные дома (объект)	20 480 391 руб.	- 67 094 705 руб. За объект	1 500 000 ... 185 000 000 руб. за объект

Источник информации: <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-domov/>

Анализ наиболее эффективного варианта использования объекта исследования

Стоимость объекта исследования определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

За собственником имущества в Российской Федерации закрепляется право владения, пользования и распоряжения как единолично, так и совместно с другими лицами³. Но помимо прав имеются и ограничения: осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать прав и свободы других лиц⁴.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта оценки определено в Российских стандартах оценки только применительно к оценке земельных участков⁵. Международные стандарты оценки⁶ и Европейские стандарты оценки недвижимости⁷, идентично определяют НЭИ как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно

³ Гражданский кодекс РФ (части первая, вторая и третья), ст.35

⁴ Гражданский кодекс РФ (части первая, вторая и третья), ст.17

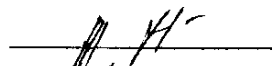
⁵ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением

Минимущества России №568-р от 06 марта 2002г. с изменениями

⁶ Международные стандарты оценки (п.6)/ Пер. с англ. Г.И.Микерина, М.: РОО, 2000

⁷ Европейские стандарты оценки недвижимости (п.4.03.27), утвержденные TEGoVA (Европейская группа профессиональных оценщиков)

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Применение этого принципа позволяет оценщику учитывать эффект износа и устаревания здания, определять наиболее подходящий характер улучшений, которые необходимо осуществить на земельном участке, исследовать финансовую состоятельность реконструкционных проектов, а также помогает во многих других ситуациях, возникающих в процессе оценки.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения.

Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

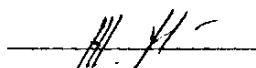
ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Эксперт пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве земельного участка с выполненными на нем улучшениями в виде жилого дома.

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

В данной экспертизе использовались следующие методы:

1. Общенаучные
2. Специальные

Экспертом использовались следующие общенаучные методы:

- наблюдение;
- описание;
- измерение;
- синтез;
- индукция;
- дедукция;
- сравнение.

Наблюдение – это целенаправленное восприятие свойств объекта.

Описание – это введение в определенную систему и выражение с помощью условных знаков свойств определенных объектов.

Измерение – это соответствие свойств объекта с эталонными величинами. Измерение осуществляется для установления характеристик объекта исследования. Данный метод применялся экспертом при реализации специальных методов исследования, предполагающих осуществление расчетов и определение (установление, измерение) стоимости отдельных компонентов, формирующих стоимость объекта исследования.

Синтез – метод изучения объекта в его целостности, единстве и взаимосвязи его частей.

Индукция – прием исследования, представляющий собой умозаключение от частных факторов к общим выводам.

Дедукция – исследование состояния объекта в целом и на основе логических рассуждений, выведение выводов о его составных элементах, т.е. умозаключение от общего к частному.

Сравнение – сопоставление свойств или признаков двух или нескольких объектов экспертного исследования. Данный метод позволяет выявить общее и особенное в явлениях, ступени и тенденции их развития. Объектами сравнения в судебно-экспертной деятельности могут быть конкретные материальные образования, мысленные образы, выводы и предложения, результаты действий и прочее.

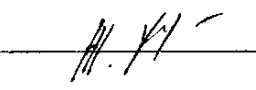
В качестве специальных методов экспертом использованы методы (подходы) трансформированные из оценочной деятельности.

В соответствии со сложившейся теорией и практикой, определение стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного.

Краткое описание подходов к определению стоимости имущества

Процедура оценки включает в себя следующие шаги:

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

- осмотр объекта исследования;
- исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов в рассматриваемом и других аналогичных регионах;
- сравнительный анализ аналогов;
- исследование рынка подобных объектов оценки;
- использование трех традиционных подходов оценки для определения рыночной стоимости объектов оценки.

Процесс оценки начинается с общего осмотра объекта оценки, а также описания объектов оценки, их состояния и выделения особенностей оцениваемого имущества.

На основании данных о результатах осмотра объектов оценки, а также после изучения всей информации, относящейся к данной экспертизе, выполняется последовательный ряд шагов по определению рыночной стоимости. Он осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении рыночной стоимости движимого имущества обычно используют три классических основных подхода:

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

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

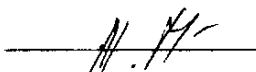
Далее, названные подходы будут рассмотрены более подробно.

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням (см. таблицу 1).

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

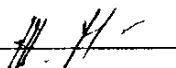
- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 8

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения; уровень образования	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости

Эксперт

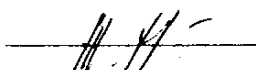
 Хорольская Ж.В.

и культуры населения, потребности	
Физические	
Экология; природные ресурсы;	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
географические; сейсмические	
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.

Ценообразующие факторы и обоснование их значений

Таблица 9

Наименование	Значение
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов 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 перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.
	Наименование
	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты
	0-20
	Производственно-складские объекты
	0-30
	Земельные участки под ИЖС
	0-20
Местоположение	Земельные участки под коммерческие объекты
	0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение
	0-30
	Земельные участки сельхозназначения
	0-35
	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.
	Физические характеристики
Размер объекта	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.
	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.
	Техническое состояние
	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.

Эксперт

Хорольская Ж.В.

Этаж расположения объекта недвижимости	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.
Строительная характеристика объекта	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.
Условия арендных отношений	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных: - Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы; - Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Источник информации: <http://www.ocenk-bussines.ru>. <http://xn--35-9kcqplugas2eye.xn--p1ai/poleznaya-informaciya>.

Определение рыночной стоимости земельного участка

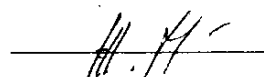
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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 замещения⁸.

Затратный подход базируется на том, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за участок большую сумму, чем та, в которую обойдутся приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

⁸ п. 24 ФСО V

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Затратный подход включает:

- метод изъятия;
- определение затрат на освоение;
- оценки городских земель по затратам на инфраструктуру и условиям типовых инвестиционных контрактов.

Метод изъятия определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа. Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка для земли.

Условия использования метода изъятия:

- при определении лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного;
- если на рынке отсутствуют данные о совершенных сделках с незастроенными земельными участками.

Стоимость воспроизводства – это затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же строительных материалов, технологий, по такому же проекту, но в ценах на дату оценки. Если определение стоимости воспроизводства невозможно или нецелесообразно, то рассчитывается стоимость замещения.

Стоимость замещения – это затраты в текущих рыночных ценах на строительство современного объекта с полезностью, равной полезности объекта оценки, но с использованием современных видов оборудования, материалов, проектов и технологий.

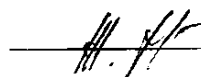
Стоимость воспроизводства или замещения состоит из трех частей: прямых затрат, косвенных затрат и прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя – денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.

Метод определения затрат на освоение применяется при оценке незастроенных массивов земли и позволяет определить общую стоимость земли при условии ее разделения на отдельные земельные участки, которые затем будут проданы. Из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение, предпринимательская прибыль, и таким образом определяется стоимость неосвоенной земли.

Метод определения затрат на освоение применяется, если наиболее эффективным использованием является разделение земельного массива на отдельные участки. Разбивка большого земельного массива на отдельные участки – широко распространенная практика, поскольку способствует более эффективному использованию земли. Проблема определения стоимости земли, пред-

Эксперт



Хорольская Ж.В.

назначенной для разделения, является актуальной для любого растущего города или поселка и применяется при массовой жилой или дачной застройке.

Затратный подход при оценке рыночной стоимости земельного участка не применялся.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется минимальной ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Подход сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

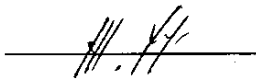
Применение подхода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
4. Приведение ряда показателей стоимости объектов сравнения к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Участок 10,6 сот. (ИЖС) на продажу в Мытищах | Продажа земельных участков в Мытищах | Авито

Участок 10,6 сот. (ИЖС)

8 790 000 ₽
829 245 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 968 211-81-65

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Защитить рекламу

Avito

Об участке
Площадь: 10,6 сот. Расстояние от МКАД: 6 км

Расположение
Московская обл., Мытищи
Осташковское шоссе, 6 км

Показать карту

Участок 10,6 сот. (ИЖС) на продажу в Мытищах | Продажа земельных участков в Мытищах | Авито

8 790 000 ₽
829 245 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 968 211-81-65

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 10,6 сот. Расстояние от МКАД: 6 км

Расположение
Московская обл., Мытищи
Осташковское шоссе, 6 км

Показать карту

Описание
Лучшее место вблизи Москвы. Комфорт. Осташковское ш. Собралась вся элита Мытищинского района и не только. Продаю участок в престижном месте, со всеми коммуникациями (все в процессе). ГПЗУ заказано. Будет элитный поселок с широкими улицами (10 метров). Многие строятся. От Осташковского шоссе 180м. Во- таковой дом построили соседи. И многие строятся. Я собственник.

№ 3: 78949356-6 кв.м. в 12 кв. 3877 кв.м. (1*20 сот. д.к.)

Полюбоваться

https://www.avito.ru/mytitschi/zemelnye_uchastki/uchastok_106_sot._izhs_3578949856

Эксперт

[Handwritten signature]

Хорольская Ж.В.

Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Мытищах | Продажа земельных участков в Мытищах | Авито

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку



9 000 000 Р
900 000 Р за сотку или предложите свою цену

8 966 386-61-49

Написать сообщение
Отправьте в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние от МКАД: 6 км

Расположение
Московская обл., Мытищи
Осташковское шоссе, 6 км

Показать карту

Описание



9 000 000 Р
900 000 Р за сотку или предложите свою цену

8 966 386-61-49

Написать сообщение
Отправьте в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние от МКАД: 6 км

Расположение
Московская обл., Мытищи
Осташковское шоссе, 6 км

Показать карту

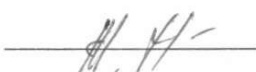
Описание
Продам участок 10 сот. правильной формы в новом, элитном коттежном поселке (в настоящее время застраивается, подводится коммуникации). Кад. номер: 50:12:0090221-9623

№ 3706163423 - 26 декабря 2023 - 1280 просмотров (16 секунд)

Поделиться

https://www.avito.ru/mytishchi/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3706163423

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Участок 15 сот. (ИЖС) на продажу в Мытищах | Продажа земельных участков в Мытищах | Авито

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



15 700 000 ₽
1046 667 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 495 231-65-20

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгу участком?
Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо
Закреплено 15 объявлений

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот. Расстояние от МКАД: 6 км

Расположение



15 700 000 ₽
1046 667 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 495 231-65-20

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгу участком?
Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо
Закреплено 15 объявлений

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот. Расстояние от МКАД: 6 км

Расположение

Московская обл., Мытищи, садовые участки
Осташковское шоссе, 6 км

Показать карту

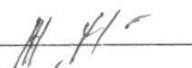
Описание

Продается участок, свободный от строений, с правом подключения сетей центрального водоснабжения, канализования, электроэнергии, газоснабжения. Целевые и членские взносы оплачены в полном объеме по 2023 г. включительно. Участок расположен в 5 км от МКАД по Осташковскому шоссе, находится на территории закрытого коттеджного поселка. Дороги асфальтированы. Респектабельные соседи.

№ 3654091363, 22 января 12:33, 438 просмотров (+4 репоста) Показать фото

https://www.avito.ru/mytishchi/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3654091363

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Участок 7,7 сот. (ИЖС) на продажу в Москве | Продажа земельных участков в Москве | Авито

Участок 7,7 сот. (ИЖС)

7 800 000 Р
1012 187 Р за сотку
или предложить свою цену

8 958 710-55-96

Написать сообщение
Отвечает оперативно

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эквивалент: -5,08 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 7,7 сот. Расстояние от МКАД: 6 км

Расположение
Московская обл., г.о. Мытищи, д. Беляниново, Центральная ул. 37

Участок 7,7 сот. (ИЖС) на продажу в Москве | Продажа земельных участков в Москве | Авито

7 800 000 Р
1012 187 Р за сотку
или предложить свою цену

8 958 710-55-96

Написать сообщение
Отвечает оперативно

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эквивалент: -5,08 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 7,7 сот. Расстояние от МКАД: 6 км

Расположение
Московская обл., г.о. Мытищи, д. Беляниново, Центральная ул. 37
Оставашковское шоссе: 6 км

Описание
Продается участок в поселке городского типа Беляниново. В шаговой доступности есть все необходимое (школа, сад, медпункт, магазин). Свет, газ и вода по границе. Красивое место недалеко от мхлд. Рядом Клязьминское водохранилище. Участок 3У2.

№ 3129972732, 9 января в 14:41:1265 просмотров (12 человек) Показать карту

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot_izhs_3129972732

Таблица 10

Элементы сравнения	Единица измерения	Оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи объекта	руб.		8 790 000	9 000 000	15 700 000	7 800 000
Общая площадь	м ²	600,0	1 060,0	1 000,0	1 500,0	770,0
Единицы сравнения						
1. Цена за объект	руб.		8 790 000,0	9 000 000,0	15 700 000,0	7 800 000,0
2. Цена за един. общей площади	руб./м ²		8 292,5	9 000,0	10 466,7	10 129,9
Номер единицы срав-	2					

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Элементы сравнения	Единица измерения	Оценив.	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
ннения =>						
Корректировки						
Цена за един. общей площади	руб./м ²		8 292	9 000	10 467	10 130
Право собственности		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	руб./м ²					
Скорректированная цена	руб./м ²		8 292,5	9 000,0	10 466,7	10 129,9
Условия финансирования			аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные
Корректировка	руб./м ²					
Скорректированная цена	руб./м ²		8 292,5	9 000,0	10 466,7	10 129,9
Условия продажи			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%					
Скорректированная цена	руб./м ²		8 292,5	9 000,0	10 466,7	10 129,9
Условия рынка (вре- мя продажи)			публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%					
Скорректированная цена	руб./м ²		8 292,5	9 000,0	10 466,7	10 129,9
Торг			возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка	%		-8,8	-8,8	-8,8	-8,8
Скорректированная цена	руб./м ²		7 562,7	8 208,0	9 545,6	9 238,4
Местоположение		обл. Мос- ков- ская, р- н Мы- тищин- ский, город- ское по- селе- ние Мыти- щи, д. Боро- дино	Московская обл., Мыти- щи, Осташ- ковское шоссе, 6 км	Московская обл., Мыти- щи, Осташ- ковское шоссе, 6 км	Московская обл., Мыти- щи, садовые участки, Осташковское шоссе, 6 км	Московская обл., г.о. Мы- тищи, д. Бе- ляниново, Цен- тральная ул., 37, Осташков- ское шоссе, 6 км
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		7 562,7	8 208,0	9 545,6	9 238,4
Категория земель		земли на- се- ленных пунктов	земли на- се- ленных пунктов	земли на- се- ленных пунктов	земли на- се- ленных пун- ктов	земли на- се- ленных пун- ктов
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		7 562,7	8 208,0	9 545,6	9 238,4

Эксперт

Хорольская Ж.В.

Элементы сравнения	Единица измерения	Оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Разрешенное использование		для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		7 562,7	8 208,0	9 545,6	9 238,4
Площадь, кв.м.		600,0	1 060,0	1 000,0	1 500,0	770,0
Корректировка	%		11,42	10,19	19,02	4,85
Скорректированная цена	руб./м ²		8 426,4	9 044,4	11 361,2	9 686,5
Скорректированная цена	руб./м ²		8 426,4	9 044,4	11 361,2	9 686,5
Для выводов:						
Общая чистая коррекция	руб./м ²		133,9	44,4	894,5	443,4
в % от цены продажи	%		1,6	0,5	8,5	4,4
Общая валовая коррекция	руб./м ²		1 593,4	1 628,4	2 736,6	1 339,5
в % от цены продажи	%		19,2	18,1	26,1	13,2
Весовой коэффициент			0,2498	0,2547	0,2197	0,2758
Стоимость 1 кв.м. земельного участка	руб.	9576,1				
Стоимость земельного участка	руб.	5 745 640				

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог №4	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	13,2	19,2	18,1	26,1
Сумма		76,7		
Удельный вес	0,172451569	0,250594697	0,235965161	0,340988573
Доверие к объекту	0,827548431	0,749405303	0,764034839	0,659011427
Сумма		3		

Эксперт

Хорольская Ж.В.

Весовой коэффициент	0,275849477	0,249801768	0,25467828	0,219670476
----------------------------	-------------	-------------	------------	-------------

Корректировка на условия финансовых расчетов.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 0%.

Корректировка на особые условия

Особые условия, влияющие на стоимость используемые в настоящих расчетах, отсутствуют. Следовательно, данная корректировка в настоящем отчете об оценке не применяется.

Корректировка на рыночные условия

Поправка не вносится, так как все аналоги и объект исследования рассматриваются и оцениваются в настоящем отчете, в один период времени, по состоянию на сентябрь-октябрь 2022 г.

Корректировка на категорию, назначение земель.

Корректировка на категорию, назначение земель не применялась, так как все аналоги, так же как и объекты оценки имеют одинаковую категорию земель.

Корректировка на торг.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022» под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки, часть II. Полная версия» значение корректировки принимаем в рамках границ расширенного интервала, что составляет 8,8% (стр. 268 таб. 105).

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Корректировка на местоположение

Эксперт

Хорольская Ж.В.

В связи с тем, что в данном Заключении объект исследования и аналоги расположены в незначительном удалении друг от друга, имеют схожее местоположение, эксперт счел необходимым не использовать в рамках настоящего Заключения, корректировку на месторасположение.

Корректировка на площадь

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022» под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки, часть II. Полная версия» значение корректировки принимаем в рамках границ установленного интервала (стр. 116, таб. 33).

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

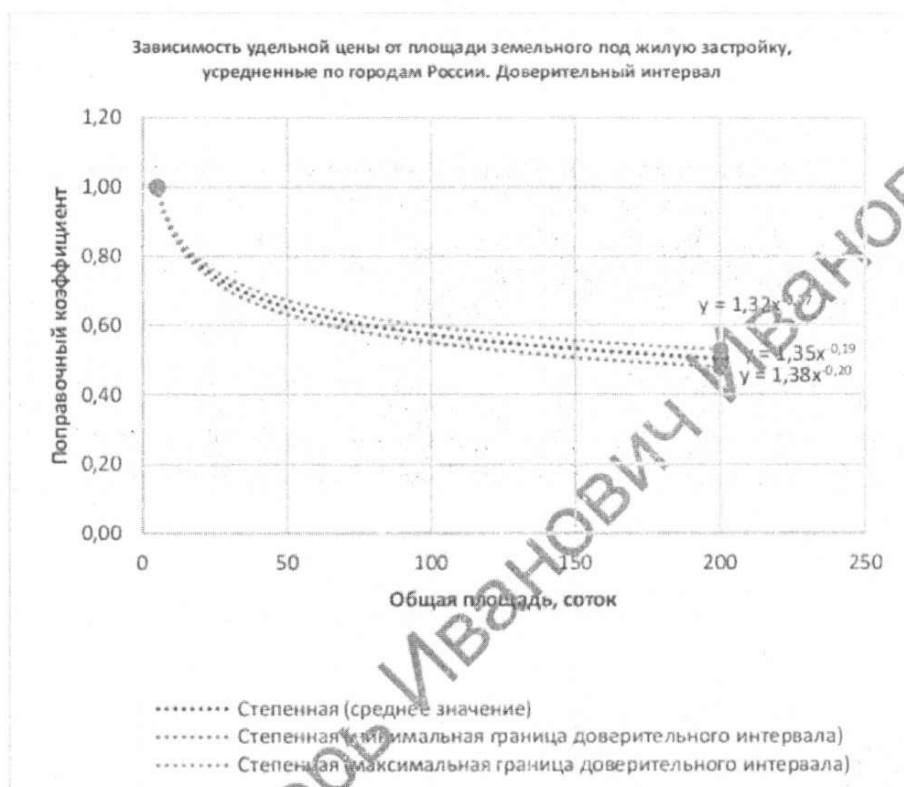


Рис. 21

Зависимость цены на земельный участок от размера

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

Эксперт

Хорольская Ж.В.

$$K_s = 1,35 \times S^{-0,19}$$

, где:

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_s = \left(\frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оА}}} - 1 \right) \times 100\%$$

, где:

K_s – размер корректировки на площадь земельного участка;

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

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

Расчет корректировки на площадь представлен ниже.

Наименование	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м.	600,0	1 060,0	1 000,0	1 500,0	770,0
Корректировка		+11,42%	+10,19%	+19,02%	+4,85%

Рыночная стоимость объекта исследования – земельного участка в рамках сравнительного подхода округленно составляет:

5 746 000 (Пять миллионов семьсот сорок шесть тысяч) рублей.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

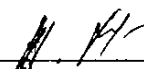
Существуют два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации, метод дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации основывается на анализе рыночных данных о стоимости недвижимости и чистых доходах, полученных от ее эксплуатации.

Метод дисконтирования денежных потоков основан на оценке текущей стоимости известной (или прогнозируемой) суммы будущего поступления денежных средств.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Эксперт



Хорольская Ж.В.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Эксперт пришел к выводу, что нецелесообразно применять данный подход, так как арендные ставки низкие, а сроки незначительны.

ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке при помощи сравнительного подхода.

Метод анализа иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных подходов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

верхний уровень – цель – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

промежуточный уровень – критерии согласования;

нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными подходами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер).

После декомпозиции согласование результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений (см. Таблицу 11).

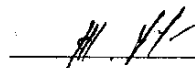
Шкала отношений важности критериев оценки.

Таблица 11

Важность параметра оценки	« 1 - 9 »
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.	

Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

Эксперт



Хорольская Ж.В.

$$W_j' = \left(\prod_{i=1}^n a_{ij} \right)^{1/n},$$

где, a_{ij} – важность критерия (индекса)

Полученные веса нормируются:

$$\bar{W}_j' = \frac{W_j'}{\sum_{j=1}^m W_j'}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Три традиционных подхода, использованные для расчета стоимости объекта исследования, дали следующие результаты:

Таблица 12

Объект исследования	Рыночная стоимость, определенная			Рыночная стоимость, руб.
	Затратным подходом, руб.	Доходным подходом, руб.	Сравнительным подходом, руб.	
Земельный участок, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино	мотивированный отказ от применения подхода	мотивированный отказ от применения подхода	5 746 000	5 746 000

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объекта исследования – земельного участка, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, составляет:

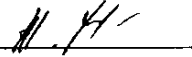
5 746 000 (Пять миллионов семьсот сорок шесть тысяч) рублей.

Определение рыночной стоимости объекта улучшения

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Определение стоимости воспроизводства объекта оценки - улучшений

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

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 замещения⁹.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

Применение затратного подхода целесообразно, в основном, для оценки объектов уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. Затратный подход, по мнению Оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с тем, что отсутствует информация о строительном объеме здания, которая необходима для определения стоимости воспроизводства объекта оценки. Также следует отметить, этот подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости, поэтому даже при условии использования этого подхода в расчетах, при согласовании результатов ему бы был придан наименьший вес, что незначительно сказалось бы на результатах оценки. Оценщик от затратного подхода отказывается¹⁰.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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 замещения¹¹.

Сравнительный подход – это подход оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. В основу подхода сравнительных продаж положен анализ и обработка рыночных данных. Он использует информацию о недавних продажах объектов с тем, чтобы выработать логическое заключение относительно оцениваемой собственности. Подход сравнительного анализа предусматривает следующие шаги:

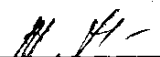
- анализ конъюнктуры рынка путем сбора информации по заключенным сделкам и предлагаемым на продажу объектам схожим с оцениваемым;
- выбор параметров сравнения оцениваемого и сравнимых объектов;

⁹ п. 24 ФСО V

¹⁰ п. 3 ФСО V

¹¹ п. 4 ФСО V

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

- внесение поправок к ценам продаж-предложений сравнимых объектов;
- итоговая оценка стоимости объекта на основе скорректированных цен продаж-предложений сравнимых объектов.

Подход базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью, наиболее распространен и станет пользоваться спросом товар с наименьшей ценой.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими домами, которые были проданы. Рыночная стоимость объекта определяется минимальной ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Подход сравнения продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такие объекты на рынке продаж отсутствуют, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования.

Эксперт проанализировал предложения объектов недвижимости и выбрал следующие объекты-аналоги, наиболее подходящие к объекту исследования.

Эксперт

М. У. У. Хорольская Ж.В.

Купить дом 230м² ул. Овражная, Московская область, Мытищинский городской округ, Бородино деревня м. Медвежье - база ЦИАН, объявление 293844255

Технические характеристики: 171 м², 172 комнаты, 90 кв. м участка

Дом, 230 м²

Московская область, Мытищинский городской округ, Бородино деревня м. Овражная. На карте: д. Медвежье, 9 км, д. Бабчинская, 51 км, д. Семеново, 12 км, д. Осташковское шоссе, 6 км от МКАД, д. Алтуфьевское шоссе, 9 км от МКАД.

В избранное | Добавить в избранное | Поделиться | Показать карту



9 фото

Общая площадь: 230 м² | Участок: 5 сот. | Материал дома: Кирпичный

Год постройки: 2023 | Год постройки: 2023

Продается земельный участок с новым кирпичным домом в деревне Бородино, всего в 4 км от МКАД. Общая площадь дома составляет 230 кв. м, электричество подведено, вода - скважина. Дом находится в стадии строительства, что позволяет вам внести свои коррективы и создать дом своей мечты!

Площадь земельного участка 5 соток, документы оформлены.

Отличная транспортная доступность, удобный выезд на Осташковское и Алтуфьевское шоссе. В непосредственной близости магазины, школа, детский сад, поликлиника. Один взрослый собственник. Свободная продажа. Подарит под ипотеку.

Прекрасный вариант для тех, кто мечтает о своем доме с участком в тихом и уютном месте, но при этом не хочет лишиться всех преимуществ городской жизни.

Звоните! Оперативный показ, быстрый выезд на сделку! Возможен торг.

Свяжитесь с автором

Связаться со мной | Ещё подробнее? | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О доме | **Посмотреть состояние** | **Об участке**

Площадь: 230 м² | Площадь: 5 сот. | Материал дома: Кирпичный | Кирпичное здание | Земля населенных пунктов

19 900 000 Р.

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Написать: 19 900 000

Ипотека

Цена за м²: 86 522 Р/м²

Ипотека: ВОЗМОЖНО

+7 903 104-46-96

Специалист работает с 10:00 по 19:00.

Искать только для звонка, сообщения не придет

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Написать: 19 900 000

Валерия Советова

5.0 - 2

Земельный участок на Рязань

Земельный участок в поселке д. Бородино, Мытищинский район, Мытищи в непосредственной близости от МКАД

Сабурово Клад

Выезд до 12 км рублей 2-х этажа благоустроенной территории 10 км от Москвы по скоростной трассе

19 900 000 Р.

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Написать: 19 900 000

Ипотека

Цена за м²: 86 522 Р/м²

Ипотека: ВОЗМОЖНО

+7 903 104-46-96

Специалист работает с 10:00 по 19:00.

Искать только для звонка, сообщения не придет

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Написать: 19 900 000

Валерия Советова

5.0 - 2

Земельный участок на Рязань

Земельный участок в поселке д. Бородино, Мытищинский район, Мытищи в непосредственной близости от МКАД

Сабурово Клад

Выезд до 12 км рублей 2-х этажа благоустроенной территории 10 км от Москвы по скоростной трассе

+7 (495) 489-11-05

Резюме: 19 900 000 Р. 171 м², 172 комнаты, 90 кв. м участка

<https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/293844255/>

Эксперт

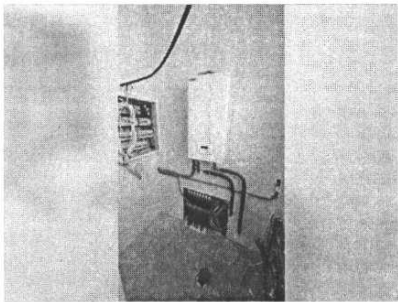
[Handwritten signature]

Хорольская Ж.В.

Коттедж 200 м² на участке 6 сот. на продажу в Москве | Купить дом в Москве | Авито

Коттедж 200 м² на участке 6 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

19 900 000 ₽
99 500 ₽ за м²
В ипотеку от 235 939 ₽ в мес.
Получить ипотеку

8 985 166-28-12

Написать сообщение
Отвечают около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

ЖК "Северная слобода"
Агентство

Подписаться на продажи

ЖК "Северная слобода"
Поселок таунхаусов «Северная Слобода» - целый микрорайон на северо-востоке Москвы.

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Посмотреть еще раз

Подробнее

Коттедж 200 м² на участке 6 сот. на продажу в Москве | Купить дом в Москве | Авито

О коттедже

Количество комнат: 5
Площадь дома: 200 м²
Площадь участка: 6 сот.
Этажей и домов: 2
Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)

Материал стен: кирпич
Ремонт: косметический
Интернет и ТВ: Wi-Fi
Расстояние от МКАД: 3 км

Расположение

Московская обл., г.о. Мытищи, д. Ховрино, СНТ Бородино, 17
Остафьевское шоссе 3 км

Показать карту

Описание

Предлагается к продаже новый дом в предчистовом виде, осталось выбрать финишный материал для покрытия пола, определиться с цветовыми решениями для стен и нанести финишное покрытие. Встроенный кухонный гарнитур заказан. Участок с домом находится на опушке Хлебниковского лесопарка, в близости от рекреационной зоны Пироговского водохранилища и всей городской инфраструктуры города Москвы, в пешей доступности от зоны каршеринга. Расстояние до метро Медведково 6 км, до выезда на МКАД 4 км. Соседи вокруг дома живут на постоянной основе, пропускная система. Дом построен по стандартам организации «Дом Технониколь» компании «Технокаркас» - сертифицированным подрядчиком «Дом Технониколь». В процессе строительства производился внешний тех. аудит, есть фото-видео фиксация каждого этапа. При возведении каркаса использовалась строганная, калиброванная доска камерной сушки. По техническим характеристикам дом имеет перекрестное утепление пола в 300 мм, по стенам перекрестное утепление 250 мм, кровли перекрестное утепление 300 мм. Замкнутой контур внутренней пароизоляции сделан по закладным, все стыки проклеены вплоть до скоб от сеплера. В качестве черновых полов использованы плиты Quick Deck 16 мм с прокладкой стыков. По стенам смонтирован ГКЛ в два слоя 12,5 мм. По стенам произведена подготовка по характеристикам Knauf 2 стадии под гипсокартон, живильный обойи. Решетки под отливными пол керамзита. В котельной

19 900 000 ₽
99 500 ₽ за м²
В ипотеку от 235 939 ₽ в мес.
Получить ипотеку

8 985 166-28-12

Написать сообщение
Отвечают около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

ЖК "Северная слобода"
Агентство

Подписаться на продажи

ЖК "Северная слобода"
Поселок таунхаусов «Северная Слобода» - целый микрорайон на северо-востоке Москвы.

Эксперт

Хорольская Ж.В.

Коттедж 200 м² на участке 6 сот. на продажу в Москве | Купить дом в Москве | Авито

стенкам произведена подготовка по характеристикам Кнауф 2 стадии под поклейку флизелиновых обоев. Потолки подготовлены под покраску. В хозяйской спальне для улучшения шумоизоляционных характеристик вместо ГКЛ смонтированы плиты ГВЛ. Во всех мокрых зонах смонтированы плиты ГВЛ/ЛД. Установлены энергоэффективные окна Veika Softline Premium 70 профиль, фурнитура Roto NT. Крыша мягкая черепица Shinglas серия Рандо. Внешняя отделка фибробетонные панели «Канцион» - долговечный материал, не требующий ухода. Данный объект имеет класс энергоэффективности А++, что дает возможность его комфортной эксплуатации без газификации. В доме проведена скрытая электрика, в каждой комнате выведена магистраль под кондиционирование, разведены все инженерные коммуникации. Газ оплачен, подключение в марте. На участке смонтирована скважина на 96 метров, установлен кессон с оборудованием, коммуникации заведены в дом. К дому подключен вертикальный энергозависимый септик с возможностью обслуживания 9 постоянно проживающих в доме человек.

19 900 000 Р ✓
99 500 Р за м²
В ипотеку от 235 939 Р/мес
Посмотреть детали

8 985 166-28-12

Написать сообщение
Отвечает около 50 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торгуется?

Когда можно посмотреть?

ЖК "Северная слобода"
Агентство

Подписаться на продавца

ЖК "Северная слобода"
Поселок таунхаусов «Северная слобода» - целый микрорайон на северо-востоке Москвы.

№ 2687488423 - 14 января в 02:43 - 6150 просмотров (14 секунд) Показать

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
19 900 000 Р	3 980 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Ак Барс	17,2%	235 939 Р
Московский кредитный банк	17,5%	239 587 Р

Перейти к выводу

Перейдите к выводу, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

https://www.avito.ru/moskva/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_200_m_na_uchastke_6_sot_2687488423

Эксперт

А. В. Х. Хорольская Ж.В.

Дом 215 м² на участке 8 сот. на продажу в Москве | Купить дом в Москве | Авито

23 700 000 Р

110 233 8 кв.м.
Выпущено от 280 283 Р/мес.
Платить по ипотеке

8 985 772-79-81

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Удалить объявление? | Торг уместен?

Как долго можно не платить?

Агентство
На Авито с апреля 2012 г.
Результаты проверки

Подписаться на продажи

Менять уведомление
Трунова Светлана Викторовна

Это место приносит удачу



215 кв.м. на участке 8 сот.

Avito

Дом 215 м² на участке 8 сот. на продажу в Москве | Купить дом в Москве | Авито

23 700 000 Р

110 233 8 кв.м.
Выпущено от 280 283 Р/мес.
Платить по ипотеке

8 985 772-79-81

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Удалить объявление? | Торг уместен?

Как долго можно не платить?

Агентство
На Авито с апреля 2012 г.
Результаты проверки

Подписаться на продажи

Менять уведомление
Трунова Светлана Викторовна

О доме

Количество комнат: 5
Площадь дома: 215 м²
Площадь участка: 8 сот.
Этажей в доме: 2
Категория земли: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: пеноблоки
Отопление: электричество, газ, отопление, канализация
Ремонт: евро
Расстояние от МКАД: 7 км

Расположение

Московская обл. Мытищин. ул. Нахимова, 14
Осташковское шоссе: 7 км

Описание

Продается 2х этажный дом в СНТ "Адмирал", напротив д. Беленцово, 7 км от МКАД, удобная транспортная доступность. Дом 2-х этажный: мансардный этаж: 1 этаж - большой зал, кухня, санузел, теплый пол по всему первому этажу. 2 этаж - 3 спальни, большая ванная комната и комната отдыха с витражным остеклением и выходом на широкий балкон, высота потолков 3 м. Участок правильной формы, со всех сторон огорожен забором. Помимо основного дома на участке расположен гостевой кирпичный дом: кухня, гостиная, спальня, ванна, душ, туалет и большой веранда или терраса с мангалом. Собственник один, свободная продажа.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
23 700 000 Р	4 742 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Эксперт

Хорольская Ж.В.

расположение

Московская обл., Митищи, ул. Нахимова, 16
Осташковское шоссе, 7 км

[Показать карту](#)

Описание

Продается 2х этажный дом в СНТ "Адмирал", напротив д. Белининого, 7 км от МКАД, удобная транспортная доступность. Дом 2-х этажный - мансардный этаж: 1 этаж - большой зал, кухня, с/у, теплый пол по всему первому этажу. 2 этаж - 3 спальни, большая ванная комната и комната отдыха с витражным остеклением и выходом на широкий балкон, высота потолков 3 м. Участок правильной формы, со всех сторон огорожен забором. Помимо основного дома на участке расположен гостевой кирпичный дом: кухня, гостиная, спальня, баня, душажай и большая веранда для отдыха с мангалом. Собственник один, свободная продажа.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
23 700 000 Р	4 740 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Ак Барс	Московский кредитный банк
17,2%	17,5%
280 993 Р	285 337 Р

[Перейти к калькулятору](#)

Рассчитать стоимость ипотеки онлайн
[Ссылка на сайт калькулятора](#)

23 700 000 Р ✓
110 233 Р за м²
В переплату от 280 993 Р в год.
[Посмотреть статистику](#)

8 985 772-79-81

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще пройдите?](#) [Уже ответили?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ЕГОН
Агентство
На Авито с апреля 2012 г.
[Результаты проверки](#)

[Подключиться на просмотр](#)

Контактное лицо:
Таисия Сергеевна Викторовна

MP 20/09/2017 11:11, июля в 04:42 - 15КБ, просмотреть (+9 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskva/doma_dachi_kottedzhi/dom_215_m_na_uchastke_8_sot._2699018711

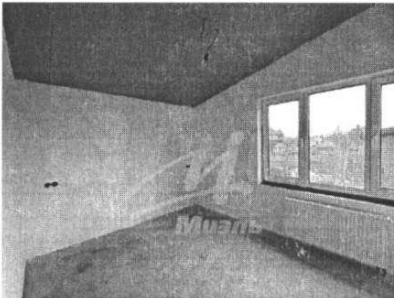
Эксперт

Хорольская Ж.В.

Коттедж 225 м² на участке 6,5 сот. на продажу в Москве | Купить дом в Москве | Авито

Коттедж 225 м² на участке 6,5 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



24 000 000 ₽

106 667 ₽ за м²
В ипотеку от 284 550 ₽ в мес.
Посмотреть скидки

8 985 489-90-72

Написать сообщение
Откликнется за 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продается? Уже ушел? Когда можно посмотреть?

МИОП - Сеть офисов недвижимости
Агентство
на Авито с октября 2016 г.
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактный лид
МИОП

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Коттедж 225 м² на участке 6,5 сот. на продажу в Москве | Купить дом в Москве | Авито

24 000 000 ₽

106 667 ₽ за м²
В ипотеку от 284 550 ₽ в мес.
Посмотреть скидки

8 985 489-90-72

Написать сообщение
Откликнется за 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продается? Уже ушел? Когда можно посмотреть?

МИОП - Сеть офисов недвижимости
Агентство
на Авито с октября 2016 г.
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактный лид
МИОП

О коттедже

Количество комнат: 6
Площадь дома: 225 м²
Площадь участка: 6,5 сот.
Этажей в доме: 2
Категория жилья: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич
Санузел: в доме
Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Ремонт: косметический
Расстояние от МКАД: 8 км

Расположение

Московская обл., г.о. Мытищи, д. Погорелки, Майская ул., 66А
Осташковское шоссе, 8 км

Показать карту

Описание

Арт. 42780505

Продается участок 6,5 соток с домом 225 м² в уникальном месте Подмосковья в 10 км от Москвы по Осташковскому шоссе и в 20 мин. до станции метро, на берегу Орехового ручья с естественной природой.

Деревня городского поселения Погорелки расположена в шаговой доступности от общественного транспорта. В нескольких минутах езды находятся школы, детские сады, поликлиника, магазины, в 10 минутах пешком Пироговское водохранилище.

Планировка 2-х этажного дома выполнена таким образом, чтобы максимально соответствовать комфортному проживанию и отдыху. На первом этаже

Эксперт



Хорольская Ж.В.

Коттедж 225 м² на участке 6,5 сот. на продажу в Москве | Купить дом в Москве | Авито

Планировка 2-х этажного дома выполнена таким образом, чтобы максимально соответствовать комфортному проживанию и отдыху. На первом этаже располагается коридорная группа, санузел, гардеробная, бойлерная, гостиная с кухонной зоной и кладовой, гостевая спальня, в так же уличная терраса.

На втором этаже располагается мастер спальня со своей гардеробной и санузлом, кабинет, две спальни, общая гардеробная, санузел.

Конструктив дома выполнен из монолитного железобетона включающего в себя буронабивные сваи, плиты, колонны и перекрытия. Ограждающие конструкции выполнены из пеногазосиликатных блоков с утеплением пеноплекс «карбон» и новой технологией фасадных систем «АМК». Крыша выполнена по технологии «мягкая кровля» Технониколь.

Внутри дома выполнены система отопления с котлом Viessmann, система водоснабжения и электрические системы, а также выполнена отделка «White Box».

К дому подведены и подключены электричество, газ и канализация.

Выполнено благоустройство, парковка, пешеходные дорожки, архитектурная подсветка.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 24 000 000 Р. Первый взнос: 4 800 000 Р. Срок ипотеки: 20 лет.

Одна заявка в несколько банков

24 000 000 Р. 106 667 Р. за м². В ипотеку от 284 550 Р. в мес. Показать все скидки

8 985 489-90-72

Написать сообщение. Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще просмотреть? | Еще уместен? | Когда можно посмотреть?

МИОЛЬ: Сеть офисов недвижимости Агентство На Авито с октября 2016 г. Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: МИОЛЬ

Коттедж 225 м² на участке 6,5 сот. на продажу в Москве | Купить дом в Москве | Авито

новой технологией фасадных систем «АМК». Крыша выполнена по технологии «мягкая кровля» Технониколь.

Внутри дома выполнены система отопления с котлом Viessmann, система водоснабжения и электрические системы, а также выполнена отделка «White Box».

К дому подведены и подключены электричество, газ и канализация.

Выполнено благоустройство, парковка, пешеходные дорожки, архитектурная подсветка.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 24 000 000 Р. Первый взнос: 4 800 000 Р. Срок ипотеки: 20 лет.

Одна заявка в несколько банков

24 000 000 Р. 106 667 Р. за м². В ипотеку от 284 550 Р. в мес. Показать все скидки

8 985 489-90-72

Написать сообщение. Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще просмотреть? | Еще уместен? | Когда можно посмотреть?

МИОЛЬ: Сеть офисов недвижимости Агентство На Авито с октября 2016 г. Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: МИОЛЬ

№ 3336361169 - 10 декабря 2021 - 2023 проанализировано (+2 сигнала)

Показать отзывы

https://www.avito.ru/moskva/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_225_m_na_uchastke_65_sot_3036961169

Таблица 14

Элементы сравнения	Единица измерения	Оценив.	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи объекта	руб.		19 900 000,00	19 900 000,00	23 700 000,00	24 000 000,00
Общая площадь объекта	м²	155,2	230,0	200,0	215,0	225,0
Единицы сравнения						
1. Цена за объект	руб.		19 900 000,0	19 900 000,0	23 700 000,0	24 000 000,0
2. Цена за един. общей площади	руб./м²		86 521,7	99 500,0	110 232,6	106 666,7
Номер единицы сравнения	2					

Эксперт

Хорольская Ж.В.

Элементы сравнения	Единица измерения	Оценив.	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Корректировки						
Цена за един. общей площади	руб./м²		86 522	99 500	110 233	106 667
Право собственности		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м²		86 521,7	99 500,0	110 232,6	106 666,7
Условия финансирования			аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные
Корректировка	руб./м²		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м²		86 521,7	99 500,0	110 232,6	106 666,7
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	руб./м²		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м²		86 521,7	99 500,0	110 232,6	106 666,7
Торг			возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка	%		-8,1	-8,1	-8,1	-8,1
Скорректированная цена	руб./м²		79 513,5	91 440,5	101 303,7	98 026,7
Местоположение		Московская область, Мытищинский район, д.Бородино, ул.Малая Бородинская, д.24	Московская область, Мытищи городской округ, Бородино деревня, ул. Овражная	Московская обл., г.о. Мытищи, д. Ховрино, СНТ Бородино, 17, Осташковское шоссе, 3 км	Московская обл., Мытищи, ул. Нахимова, 14, Осташковское шоссе, 7 км	Московская обл., г.о. Мытищи, д. Погорелки, Майская ул., 66А, Осташковское шоссе, 8 км
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м²		79 513,5	91 440,5	101 303,7	98 026,7
Материал стен		пеноблоки, обложены кирпичом	газоблоки, обложены кирпичом	кирпичные	пеноблоки	кирпичные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м²		79 513,5	91 440,5	101 303,7	98 026,7
Состояние отделки		требует косметического ремонта	под чистовую отделку	под чистовую отделку	современный ремонт	под чистовую отделку
Корректировка	%		-3 157,0	-3 157,0	-5 182,0	-3 157,0
Скорректированная цена	руб./м²		76 356,5	88 283,5	96 121,7	94 869,7
Наличие земельного участка		6 соток	5 соток	6 соток	8 соток	6,5 соток
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м²		76 356,5	88 283,5	96 121,7	94 869,7
Площадь, кв.м.		155,2	230,0	200,0	215,0	225,0
Корректировка	%		4,71	3,01	3,89	4,44
Скорректированная цена	руб./м²		79 952,9	90 940,8	99 860,9	99 081,9
Наличие хозяйственных строений		нет	нет	нет	есть	нет

Эксперт

Хорольская Ж.В.

Элементы сравнения	Единица измерения	Оценив.	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Корректировка	%		0,0	0,0	-14,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		79 952,9	90 940,8	85 880,3	99 081,9
Коммуникации		электричество, газ, канализация, водоснабжение	электричество, канализация, водоснабжение	электричество, газ, канализация, водоснабжение	электричество, газ, канализация, водоснабжение	электричество, газ, канализация, водоснабжение
Корректировка	%		17,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		93 544,9	90 940,8	85 880,3	99 081,9
Скорректированная цена	руб./м²		93 544,9	90 940,8	85 880,3	99 081,9
Для выводов:						
Общая чистая коррекция	руб./м ²		7 023,1	8 559,2	24 352,2	7 584,8
в % от цены продажи	%		8,1	8,6	22,1	7,1
Общая валовая коррекция	руб./м ²		27 353,6	13 873,8	31 830,5	16 009,2
в % от цены продажи	%		31,6	13,9	28,9	15,0
Весовой коэффициент			0,2155	0,2814	0,2257	0,2774
Стоимость 1 кв.м.	руб.	92 618,1				
Стоимость объектов исследования (здания и земельного участка)	руб.	14 374 329				
Стоимость здания	руб.	8 628 329				

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

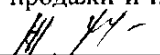
Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	31,6	13,9	28,9	15,0
Сумма	89,4			
Удельный вес	0,35346378	0,155893657	0,322840877	0,167801685
Доверие к объекту	0,64653622	0,844106343	0,677159123	0,832198315
Сумма	3			
Весовой коэффициент	0,215512073	0,281368781	0,225719708	0,277399438

Условия финансирования - расчет корректировки зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

ния объединяются. В данном случае условия финансирования по объектам-аналогам рыночные, корректировка не вводится.

Условия продажи - поправка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если объект реализуется в срочном порядке или между участниками существует деловая и финансовая договоренность и пр. С другой стороны, цена может быть выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность для него имеет особый престиж.

Корректировка на фактор времени продажи

Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр. В качестве объектов-аналогов использованы предложения по продаже схожих объектов. При подборе информации оценщик исходил из того, что средний срок экспозиции объектов составляет не менее 6 мес. Оценщику не доступна информация о датах совершения сделок с объектами, использованными в качестве аналогов, либо об отсутствии таких сделок. Поправка не применялась, поскольку время экспозиции может быть для аналогичной недвижимости быть до 1 года, время предложения объектов - аналогов на рынке не выходит за рамки срока экспозиции объекта оценки.

Корректировка на торг.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 215, таб. 114) значение корректировки принимаем в рамках границ установленного интервала, что составляет 8,1%.

Таблица 114

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	10,4%	9,2%	11,6%
2. Дома	8,1%	7,3%	8,9%
3. Таунхаусы	7,7%	7,0%	8,4%
4. Коттеджи	8,1%	7,1%	9,0%

Корректировка на местоположение

В связи с тем, что в данном Заклучении объект исследования и аналоги расположены в незначительном удалении друг от друга, имеют схожее местоположение, эксперт счел необходимым не использовать в рамках настоящего Заклучения, корректировку на месторасположение.

Корректировка на площадь дома

Эксперт



Хорольская Ж.В.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А (стр. 147, таб. 52). Корректировка на площадь объекта применяется в границах установленных интервалов.

Таблица 52

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи						
Площадь, кв.м		аналог				
		<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

Рис. 20¹⁶

Зависимость цены на здание от размера

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,653 \times S^{-0,117}$$

, где:

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

Эксперт

Хорольская Ж.В.

Хорольская Ж.В.

$$K_s = \left(\frac{C_{00}}{C_{0A}} - 1 \right) \times 100\%$$

, где:

K_s – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{0A} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет корректировки на площадь представлен ниже.

Наименование	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м.	155,2	240,0	200,0	215,0	225,0
Корректировка		+4,71%	+3,01%	+3,89%	+4,44%

Корректировка на наличие отделочных работ

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А (стр. 172, таб. 69). Корректировка применяется в границах установленных интервалов.

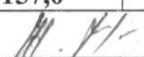
Таблица 69

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметического	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требуется капитальный ремонт	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	-22313
	Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971	-20833
	Требуется косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15990
	Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	-2025	-6971	-12833
	Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
	Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

Расчет корректировки представлен ниже.

Наименование	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип отделки	требуется косметического ремонта	под чистовую отделку	под чистовую отделку	современный ремонт	под чистовую отделку
Корректировка		-3 157,0	-3 157,0	-5 182,0	-3 157,0

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Корректировка на наличие типовых строений

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А (стр. 142, таб. 49).

Таблица 49

Наличие хозяйственных построек		аналог	
		есть хозяйпостройки	нет хозяйпостроек
объект оценки	есть хозяйпостройки	1,00	1,16
	нет хозяйпостроек	0,86	1,00

Расчет корректировки представлен ниже.

Наименование	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие хоз.построек	нет	нет	нет	есть	нет
Корректировка		0,0	0,0	-14,0%	0,0

Корректировка на наличие газоснабжения

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А (стр. 188, таб. 86). Корректировка на площадь объекта применяется в границах установленных интервалов.

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с центральным газоснабжением к цене такого же дома без газоснабжения	1,17	1,12	1,21

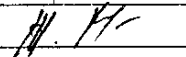
Расчет корректировки представлен ниже.

Наименование	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие коммуникаций	электричество, газ, канализация, водоснабжение	электричество, канализация, водоснабжение	электричество, газ, канализация, водоснабжение	электричество, газ, канализация, водоснабжение	электричество, газ, канализация, водоснабжение
Корректировка		+17,0%	0,0	0,0	0,0

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, полученная по сравнительному подходу, округленно составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.
-------	--------------	--

Эксперт

 Хорьская Ж.В.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	Здание, назначение объекта: жилой дом, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24	8628000
2	Земельный участок, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино	5746000
	ИТОГО:	14 374 000

Согласование результатов

Так как в рамках настоящего Заключение, при определении рыночной стоимости объекта исследования использовался только сравнительный подход, а затратный и доходный подход не использовались, мотивированный отказ приведен, согласование результатов оценки стоимости объекта не требуется.

Итоговая величина стоимости объекта исследования есть величина стоимости объекта исследования, полученная как итог обоснованного экспертом обобщения результатов расчетов стоимости объекта исследования, при использовании различных подходов к оценке и методов.

На основании имеющейся информации, данных, полученных от заказчика, проведения необходимых расчетов и анализа результатов, представленных в виде отчета, можно сделать следующее заключение:

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества округленно составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	Здание, назначение объекта: жилой дом, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24	8628000
2	Земельный участок, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино	5746000
	ИТОГО:	14 374 000

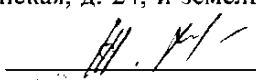
ВЫВОД

Вопросы, поставленные перед экспертом

На разрешение эксперту поставлен следующий вопрос:

1) Какова рыночная стоимость объектов недвижимости – здания, назначение объекта: жилой дом, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24, и земельного участка, назначе-

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

ние объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, по состоянию на дату проведения экспертизы?

Ответ эксперта

Рыночная стоимость объектов недвижимости – здания, назначение объекта: жилой дом, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24, и земельного участка, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, по состоянию на дату проведения экспертизы на 25 января 2024 года округленно составляет:

14 374 000 (Четырнадцать миллионов триста семьдесят четыре тысячи) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	Здание, назначение объекта: жилой дом, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24	8628000
2	Земельный участок, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино	5746000
	ИТОГО:	14 374 000

ПЕРЕЧЕНЬ НЕЗАВИСИМЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, НА КОТОРЫЕ ПРИВОДЯТСЯ ССЫЛКИ В ТЕКСТЕ ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. с изменениями.
2. Федеральный Закон № 73-ФЗ от 31.05.2001г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» с изменениями
3. Федеральный закон от 01 августа 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями.
4. 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)»;

Эксперт

Хорольская Ж.В.

- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
5. Специальные стандарты оценки:
- Федеральный стандарт оценки №7. «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);
6. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.
7. Справочник оценщика недвижимости – 2022» под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки, часть II. Полная версия.
8. Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.
9. Электронные версии Интернет - сайтов (копии страниц приведены в настоящем Заключении эксперта).

ПРИЛОЖЕНИЕ

Эксперт



Хорольская Ж.В.

213865

Лист 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о переходе прав на объект недвижимости**

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

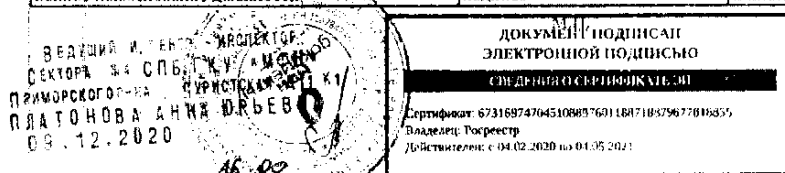
8 декабря 2020г.

№КУВИ-002/2020-46376319

На основании запроса от 08.12.2020, поступившего на рассмотрение 08.12.2020, сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1	Вид объекта недвижимости:		Здание
	Кадастровый номер:		50:12:0090228:262
	Адрес:		Московская область, Мытищинский район, д.Бородино, ул.Малая Бородинская, д.24
2	Зарегистрировано:		
2.1	правообладатель:	Девдариани Людмила Николаевна, 08.08.1951, с.Палы Атюрьевского района Мордовская АССР, Российской Федерации, СНИЛС 137-153-501 40 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 70 04 №629311, выдан 05.10.2004, Новомосковским отделением милиции УВД Новомосковского района Тульской области	
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации права:	29.09.2010	
	номер государственной регистрации права:	50:50:12:082/2010-163	
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	15.01.2018 50:12:0090228:262-50:012/2018-1 Свидетельство о праве на наследство по завещанию	
2.2	правообладатель:	Девдариани Евгений Борисович, 12.04.1980, гор. Северодонецк Ворошиловградской обл. Украинской ССР, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 70 06 №859995, выдан 08.12.2006, НОВОМОСКОВСКИМ ОМ УВД НОВОМОСКОВСКОГО РАЙОНА ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ г.Москва, ул.Б.Академическая, д.59/1, кв.10	
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации права:	15.01.2018	
	номер государственной регистрации права:	50:12:0090228:262-50:012/2018-2	
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	31.01.2018 50:12:0090228:262-50:012/2018-3 Договор дарения земельного участка и находящегося на нем жилого дома	

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



Эксперт

М.П.

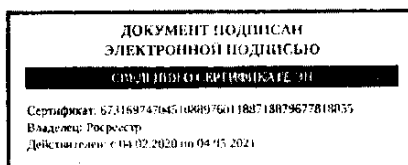
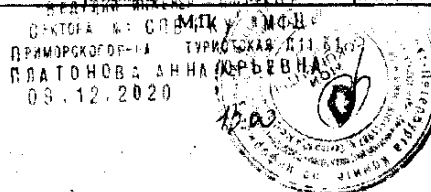
Хорольская Ж.В.

Лист 2

2.3	правообладатель:	Шаперенкова Елена Борисовна, 28.10.1974, гор. Новомосковск Тульской обл., Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 70 11 №350240, выдан 09.06.2012, отделением УФМС России по Тульской области в Кимовском районе
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	31.01.2018
	номер государственной регистрации права:	50:12:0090228:262-50/012/2018-4
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	09.06.2018 50:12:0090228:262-50/001/2018-6 Договор купли-продажи земельного участка и находящегося на нём жилого дома
2.4	правообладатель:	Аветисян Гамлет Володяевич, 15.12.1963, гор. Ереван Республики Армения, Российская Федерация, СПИЛС 072-588-252 89 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 53 08 №772046, выдан 17.12.2008, отделом УФМС России по Оренбургской области в гор. Бузулуке
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	09.06.2018
	номер государственной регистрации права:	50:12:0090228:262-50/001/2018-5
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3	Получатель выписки	Волков Александр Сергеевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

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



Эксперт

Хорольская Ж.В.

228029

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о переходе прав на объект недвижимостиФилиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

15 декабря 2020г.

№КУВИ-002/2020-48495843

На основании запроса от 14.12.2020, поступившего на рассмотрение 14.12.2020, сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
	Кадастровый номер:		50:12:0080504:31
	Адрес:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, д. Бородино.
2	Зарегистрировано:		
2.1	правообладатель:	Фитеева Мария Товиевна, 04.04.1940, г.Москва, Российской Федерации, СНИЛС 053-006-155 02 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 02 №853734, выдан 25.05.2002, ОВД "Гольяново" г.Москвы г.Москва, ул.Чусовская, д.2, кв.242	
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации права:	20.09.2006	
	номер государственной регистрации права:	50-50-12/050/2006-231	
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	01.11.2006 Договор купли-продажи (купчая) земельного участка	
2.2	правообладатель:	Девдариани Людмила Николаевна, 08.08.1951, с.Шалы Апорьевского района Мордовская АССР, Российской Федерации, СНИЛС 137-153-501 40 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 70 04 №629311, выдан 05.10.2004, Новомосковским отделением милиции УВД Новомосковского района Тульской области	
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации права:	01.11.2006	
	номер государственной регистрации права:	50-50-12/058/2006-334	
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	15.01.2018 50:12:0080504:31-50/012/2018-1 Свидетельство о праве на наследство по завещанию	

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

М.П.

СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО КОНТРОЛЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
КАДАСТРОВЫЙ РАЙОН СЕРГИЙЕВ-ПАРЕНА
КАДАСТРОВЫЙ ЛИСТ ВЛАДЕЛЬЦА



15.12.2020

14.12.20

Эксперт

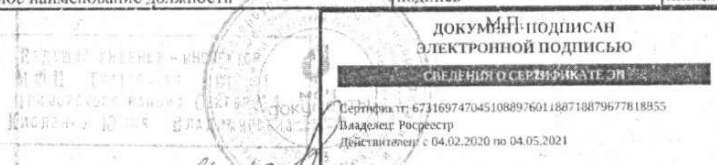
Хорольская Ж.В.

Лист 2

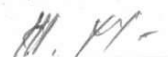
2.3	правообладатель:	Девдариани Евгений Борисович, 12.04.1980, гор. Северодонецк Ворошиловградской обл. Украинской ССР, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 70 06 №859995, выдан 08.12.2006, НОВОМОСКОВСКИМ ОМ УВД НОВОМОСКОВСКОГО РАЙОНА ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ г.Москва, ул.Б.Академическая, д.59/1, кв.10
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	15.01.2018
	номер государственной регистрации права:	50:12:0080504:31-50/012/2018-2
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	31.01.2018 50:12:0080504:31-50/012/2018-3 Договор дарения земельного участка и находящегося на нем жилого дома
2.4	правообладатель:	Шаперенкова Елена Борисовна, 28.10.1974, гор. Новомосковск Тульской обл., Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 70 11 №350240, выдан 09.06.2012, отделением УФМС России по Тульской области в Кимовском районе
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	31.01.2018
	номер государственной регистрации права:	50:12:0080504:31-50/012/2018-4
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	09.06.2018 50:12:0080504:31-50/001/2018-5 Договор купли-продажи земельного участка и находящегося на нем жилого дома
2.5	правообладатель:	Аветисян Гамлет Володяевич, 15.12.1963, гор. Ереван Республики Армения, Российская Федерация, СНИЛС 072-588-252 89 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 53 08 №772046, выдан 17.12.2008, отделом УФМС России по Оренбургской области в гор. Бузулуке
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	09.06.2018
	номер государственной регистрации права:	50:12:0080504:31-50/001/2018-6
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3	Получатель выписки	Волков Александр Сергеевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

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



Эксперт


 Хорольская Ж.В.

217 234

ДОГОВОР ДАРЕНИЯ **земельного участка и находящегося на нем жилого дома**

Московская область, г. Мытищи

«22» января 2018 года

Гражданин Российской Федерации **ДЕВДАРИАНИ ЕВГЕНИЙ БОРИСОВИЧ**, «12» апреля 1980 года рождения, место рождения: гор. Северодонецк Ворошиловградской обл. Украинской ССР, паспорт: серия 70 06 номер 859995, выдан 08.12.2006 г. Новомосковским ОМ УВД Новомосковского района Тульской области, код подразделения 713-014, зарегистрированный по адресу: Российская Федерация, Курская область, сл. Михайловка, ул. Мирная, д.12, кв. 3, именуемый в дальнейшем «Даритель», с одной стороны, и

Гражданка Российской Федерации **ШАПЕРЕНКОВА ЕЛЕНА БОРИСОВНА**, «28» октября 1974 года рождения, место рождения: гор. Новомосковск Тульской обл., паспорт: серия 70 11 номер 350240, выдан 09.06.2012 г. отделением УФМС России по Тульской области в Кимовском районе, код подразделения 710-024, зарегистрированная по адресу: Российская Федерация, Тульская область, г. Новомосковск, ул. Олимпийская, д. 6, кв. 3, именуемая в дальнейшем «Одаряемый», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Даритель безвозмездно передает/обязуется передать Одаряемому в собственность земельный участок общей площадью 600 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, д. Бородино, с кадастровым номером 50:12:0080504:31, назначение земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства.

1.2. Одновременно к Одаряемому переходит право собственности на находящийся на земельном участке 2-этажный жилой дом общей площадью 155,2 кв. м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24, с кадастровым номером 50:12:0090228:262.

1.3. Земельный участок принадлежит Дарителю на праве собственности на основании: Свидетельства о праве на наследство по завещанию от «28» декабря 2017 года, выдал Ястребов Александр Валентинович нотариус нотариального округа г. Москва, реестровый номер 3-1733, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «15» января 2018 года № 50:12:0080504:31-50/012/2018-2 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «15» января 2018 года (Приложение № 1).

1.4. Жилой дом, указанный в п. 1.2 настоящего Договора, принадлежит Дарителю на праве собственности на основании: Свидетельства о праве на наследство по завещанию от «28» декабря 2017 года, выдал Ястребов Александр Валентинович нотариус нотариального округа г. Москва, реестровый номер 3-1731, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «15» января 2018 года № 50:12:0090228:262-50/012/2018-2 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «15» января 2018 года (Приложение № 2).

1.5. Даритель гарантирует, что до заключения настоящего Договора земельный участок и находящийся на нем жилой дом никому не проданы, иным образом не отчуждены, под залогом и арестом не состоят, в аренду не переданы, не являются предметом долга, на них не обращено взыскание, а также то, что право собственности Дарителя никем не оспаривается.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Даритель обязан:

2.1.1. Передать Одаряемому в собственность земельный участок и находящийся на нем жилой дом в соответствии с настоящим Договором.

2.2. Даритель вправе:

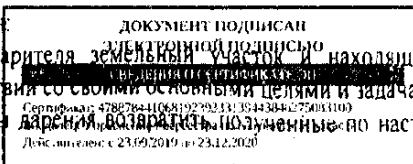
2.2.1. Требовать от Одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять часть жилого дома в дар, если такой отказ был совершен после подписания настоящего Договора.

2.2.2. Отменить дарение по основаниям, предусмотренным ст. 578 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.3. Одаряемый обязан:

2.3.1. Принять от Дарителя земельный участок и находящийся на нем жилой дом и использовать их в соответствии со своими основными целями и задачами.

2.3.2. В случае отмены дарения возместить по настоящему Договору земельный



Эксперт

Хорольская Ж.В.

засток и находящийся на нем жилой дом.

2.3.3. Принять на себя все обязательства по земельному участку и находящемуся на нем жилому дому, полученным по настоящему Договору, имевшиеся у Дарителя.

2.4. Одаряемый вправе:

2.4.1. В любое время до передачи ему земельного участка и находящегося на нем жилого дома от них отказаться. В этом случае настоящий Договор дарения считается расторгнутым.

3. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Даритель несет ответственность за достоверность информации относительно его прав на собственность переданного в дар Одаряемому земельного участка и находящегося на нем жилого дома.

3.3. Одаряемый несет ответственность за сохранность земельного участка и находящегося на нем жилого дома и их использование по прямому назначению.

3.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

3.5. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 3.4 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

3.6. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

3.7. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 3.4 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

3.8. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 3.4 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

4. Разрешение споров

4.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

4.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5. Срок действия Договора.

Порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его обеими Сторонами и действует до момента исполнения Сторонами всех взятых на себя обязательств.

5.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем подписания письменного соглашения.

6. Заключительные положения

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

6.2. Переход права собственности на земельный участок и находящийся на нем жилой дом к Одаряемому подлежит государственной регистрации.

6.3. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменении реквизитов и адресов.

6.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.5. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.

6.6. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

Владелиц: Управление Регистрации по Московской области
Действителен с 23.09.2019 по 23.12.2020

Эксперт

М. П. -

Хорольская Ж.В.

7. Приложение

7.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «15» января 2018 года, подтверждающая право собственности Дарителя на земельный участок (Приложение № 1).

7.2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «15» января 2018 года, подтверждающая право собственности Дарителя на жилой дом (Приложение № 2).

8. Реквизиты и подписи Сторон

ДАРИТЕЛЬ:

Гражданин Российской Федерации ДЕВДАРИАНИ ЕВГЕНИЙ БОРИСОВИЧ, «12» апреля 1980 года рождения, место рождения: гор. Северодонецк Ворошиловградской обл. Украинской ССР, паспорт: серия 70 06 номер 859995, выдан 08.12.2006 г. Новомосковским ОМ УВД Новомосковского района Тульской области, код подразделения 713-014, зарегистрированный по адресу: Российская Федерация, Курская область, сл. Михайловка, ул. Мирная, д.12, кв. 3.

Деждариани Евгений Борисович
(подпись, собственноручная расшифровка фамилии, имени, отчества подписанта)

ОДАРАЕМЫЙ:

Гражданин Российской Федерации ШАПЕРЕНКОВА ЕЛЕНА БОРИСОВНА, «28» октября 1974 года рождения, место рождения: гор. Новомосковск Тульской обл., паспорт: серия 70 11 номер 350240, выдан 09.06.2012 г. отделением УФМС России по Тульской области в Кимовском районе, код подразделения 710-024, зарегистрированная по адресу: Российская Федерация, Тульская область, г. Новомосковск, ул. Олимпийская, д. 6, кв. 3.

Шаперенкова Елена Борисовна
(подпись, собственноручная расшифровка фамилии, имени, отчества подписанта)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 4788784410681923933139443846275083100
Владелец: Управление Росреестра по Московской области
Действителен: с 23.09.2019 по 23.12.2020

Эксперт

М.И.

Хорольская Ж.В.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
земельного участка и находящегося на нем жилого дома

Московская область, г. Мытищи

«22» января 2018 года

Гражданин Российской Федерации **ДЕВДАРИАН ЕВГЕНИЙ БОРИСОВИЧ**, «12» апреля 1980 года рождения, место рождения: гор. Северодонецк Ворошиловградской обл. Украинской ССР, паспорт: серия 70 06 номер 859995, выдан 08.12.2006 г. Новомосковским ОМ УВД Новомосковского района Тульской области, код подразделения 713-014, зарегистрированный по адресу: Российская Федерация, Курская область, сл. Михайловка, ул. Мирная, д.12, кв. 3, именуемый в дальнейшем «Даритель», с одной стороны, и

Гражданка Российской Федерации **ШАПЕРЕНКОВА ЕЛЕНА БОРИСОВНА**, «28» октября 1974 года рождения, место рождения: гор. Новомосковск Тульской обл., паспорт: серия 70 11 номер 350240, выдан 09.06.2012 г. отделением УФМС России по Тульской области в Кимовском районе, код подразделения 710-024, зарегистрированная по адресу: Российская Федерация, Тульская область, г. Новомосковск, ул. Олимпийская, д. 6, кв. 3, именуемая в дальнейшем «Одаряемый», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт к Договору дарения земельного участка и находящегося на нем жилого дома от «22» января 2018 о нижеследующем:

1. Даритель в соответствии с настоящим Актом передал Одаряемому в собственность, а Одаряемый принял следующее недвижимое имущество (далее по тексту – Дар):
— земельный участок общей площадью 600 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, д. Бородино, с кадастровым номером 50:12:0080504:31, назначение земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства;
— находящийся на земельном участке 2-этажный жилой дом общей площадью 155,2 кв. м., расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24, с кадастровым номером 50:12:0090228:262.
2. Одновременно с передачей Дара по настоящему Акту Даритель передал, а Одаряемый принял все документы относящиеся к Дару.
3. Скрытые недостатки в передаваемом по настоящему Акту недвижимом имуществе Сторонами не оговорены.
4. Претензий у Одаряемого к Дарителю по передаваемому недвижимому имуществу и документам не имеется.
5. Подписав настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательства Сторон по приему-передаче недвижимого имущества по Договору исполнены Сторонами надлежащим образом.
6. Настоящий Акт подписан в 3 (трех) экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

ДАРИТЕЛЬ:

Девокиан Евгений Борисович
(подпись, собственноручная расшифровка фамилии, имени, отчества подписанта)

ОДАРЕМЫЙ:

Шапуренкова Елена Борисовна
(подпись)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 47887844106819239333139443846275083100 Владелец: Управление Росреестра по Московской области Действителен: с 23.09.2019 по 23.12.2020

Эксперт

Ж.В. Хорольская
Хорольская Ж.В.

скреплено печатью 4 листов

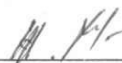
Дебатовичи

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 47887844106819239333139443646275083190
Владелец: Управление Регистра по Московской области
Действителен с 23.09.2019 по 23.12.2020

Эксперт



Хорольская Ж.В.

Настоящая копия верна документу, хранящемуся в реестровом деле N 50:12:0080504:31

Копия выдана 15.12.2020 г.

Запись в Едином государственном реестре недвижимости, основанная на документе (договоре, односторонней сделке), на дату выдачи настоящей копии погашена.

Ведущий специалист -эксперт
(должность уполномоченного
должностного лица органа
регистрации прав)

Салахетдинова В.Н.
(фамилия, инициалы)



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕТЛЕНА ОСТЕРГИФИКАТЕ ОП

Сертификат: 4768784410681923933139443846275083100
Владелец: Управление Росреестра по Московской области
Действителен: с 23.09.2019 по 23.12.2020

Эксперт

Хорольская Ж.В.

В настоящем документе прошито
6 лист



17:35 15.12.2020

Эксперт

М. У. - Хорольская Ж.В.

ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ
земельного участка и находящегося на нём жилого дома

Московская область

«01» июня 2018 года

Мы, гр. Шаперенкова Елена Борисовна, 28 октября 1974 года рождения, место рождения: гор. Новомосковск Тульской обл., гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт гражданина РФ 7011 350240, выданный ОУФМС России по Тульской области в Кимовском районе 09.06.2012 г., код подразделения 710-024, зарегистрированная по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, улица Олимпийская, дом 6, квартира 3, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

гр. Апетисян Гамлет Володяевич, 15 декабря 1963 года рождения, место рождения: гор. Ереван Республики Армения, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина РФ 5308 772046, выданный ОУФМС России по Оренбургской обл. в гор. Бузулуке 17 декабря 2008 года, код подразделения 560-011, зарегистрирован по месту жительства по адресу: Республика Дагестан, Хасавюртовский район, село Эндирей, ул. Аксаевская, д.13, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. «Продавец» обязуется передать в собственность, а «Покупатель» обязуется принять и уплатить цену в соответствии с условиями настоящего договора за недвижимое имущество:

- земельный участок (далее – земельный участок) с кадастровым номером 50:12:0080504:31, общей площадью 600 (Шестьсот) кв.м., расположенный на землях населенных пунктов, предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, находящийся по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, деревня Бородино;

- жилой дом (далее – жилой дом) с кадастровым номером 50:12:0090228:262, общей площадью 155,2 (Сто пятьдесят пять целых две десятых) кв.м. находящийся по адресу: Московская область, Мытищинский район, деревня Бородино, ул. Малая Бородинская, дом 24.

2. Указанный земельный участок с кадастровым номером 50:12:0080504:31, общей площадью 600 (Шестьсот) кв.м. и жилой дом с кадастровым номером 50:12:0090228:262, общей площадью 155,2 (Сто пятьдесят пять) кв.м., принадлежат «Продавцу» по праву собственности на основании Договора дарения земельного участка и находящегося на нём жилого дома от 22.01.2018 г. В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности «Продавца» на указанный земельный участок зарегистрировано, о чём в Едином государственном реестре недвижимости 31.01.2018 г. сделана запись регистрации №50:12:0080504:31-50/012/2018-4, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 23.05.2018г.

3. По соглашению между «Продавцом» и «Покупателем» земельный участок с кадастровым номером 50:12:0080504:31, общей площадью 600 (Шестьсот) кв.м. оценивается и продаётся за 4 000 000 (Четыре миллиона) рублей, и жилой дом с кадастровым номером 50:12:0090228:262 оценивается и продаётся за 9 200 000 (Девять миллионов двести тысяч) рублей. Совокупная цена указанных объектов недвижимого имущества (общая цена договора) составляет 13 200 000 (Тринадцать миллионов двести тысяч) рублей, является окончательной и пересмотру не подлежит.

4. Соглашение о вышеуказанной цене земельного участка и жилого дома между «Продавцом» и «Покупателем» является существенным условием настоящего Договора, в случае сокрытия сторонами подлинной цены земельного участка, отличной от вышеуказанной, регистрирующий орган не несёт ответственности за вызванные этим неблагоприятные последствия.

5. «Покупатель» обязуется оплатить «Продавцу» денежные средства в размере 13200000 (Тринадцать миллионов двести тысяч) рублей в момент подписания настоящего договора. Указанная денежная сумма передаётся «Покупателем» «Продавцу» в момент подписания настоящего договора, поэтому в отношении вышеуказанного земельного участка и жилого дома залог в силу закона не возникает.

6. «Продавец» обязуется предоставить согласие супруга на продажу земельного участка и жилого дома, так же, как и «Покупатель» обязуется предоставить согласие супруга на покупку указанного земельного участка и жилого дома.

7. «Покупатель» удовлетворён состоянием покупаемого недвижимого имущества, установленного путём его осмотра на месте перед заключением данного Договора и не обнаружил при его осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил бы «Продавец».

8. Указанный земельный участок и жилой дом на момент заключения настоящего Договора правами других лиц не обременены. Ограничения в пользовании – использовать по разрешённому назначению.

9. «Продавец» продал «Покупателю» по настоящему Договору указанный земельный участок и жилой дом свободными от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых на момент заключения договора стороны не могли не знать.

10. «Продавец» гарантирует, что до подписания настоящего Договора указанное недвижимое имущество никому не продано, не подарено, не заложено, под арестом и запретом не состоит. Существо спора о нём не имеется.

11. С содержанием ст. 131, 161, 162, 167, 209, 210, 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 549-557 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 37, 40, 42, 43 Земельного Кодекса Российской Федерации стороны ознакомлены, ст. 34, 35 Семейного Кодекса Российской Федерации сторонами соблюдены.

Эксперт



Хорольская Ж.В.

12. Расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию перехода права собственности по настоящему Договору несёт «Покупатель», расходы, связанные с подготовкой нотариально удостоверенных документов по оформлению прав собственности «Покупателя» для осуществления государственной регистрации, а именно доверенности на регистрационные действия и согласие супруга на оформление в собственность супруги недвижимого имущества несёт «Покупатель» (перечень расходов «Покупателя» является исчерпывающим).

13. Стороны, руководствуясь ст.ст. 421 (свобода договора), 461 (ответственность Продавца в случае изъятия товара у Покупателя) ГК РФ, приняли к соглашению, что в случае признания судом настоящего Договора недействительным или расторжения договора по обстоятельствам, возникшим по вине «Продавца» или вследствие предъявления претензий третьими лицами со стороны «Продавца» к «Покупателю», которые суд сочтёт подлежащими удовлетворению и изъятия вышеуказанного жилого дома и земельного участка у «Покупателя», «Продавец» обязуется вернуть «Покупателю» денежные средства, указанные в пункте 3 настоящего Договора, а также возместить все понесённые расходы, указанные в пункте 12 настоящего Договора.

14. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

15. Гр. РФ Аветисян Гамлет Володеевич приобретает право собственности на указанный жилой дом с кадастровым номером 50:12:0090228:262 общей площадью 155,2 кв.м. и земельный участок с кадастровым номером 50:12:0080504:31, общей площадью 600 кв.м., в соответствии со ст. 551 части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации, с момента государственной регистрации перехода права собственности.

16. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствие обстоятельств, вынуждающих заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

17. Настоящий Договор содержит в себе весь объём соглашений между участниками в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

18. Настоящий Договор считается исполненным при выполнении сторонами следующих условий:

- Передачи «Покупателем», указанной в п.3 настоящего договора суммы денег за приобретённое недвижимое имущество, состоящее из земельного участка и жилого дома;

- Передачи указанного недвижимого имущества сторонами договора по передаточному акту, в соответствии со ст.556 ГК РФ. Уклонение одной из сторон от подписания передаточного акта считается отказом от исполнения обязанности передать недвижимое имущество или принять его.

19. В соответствии со ст. 556 ГК РФ при передаче недвижимого имущества сторонами Договора составляется и подписывается передаточный акт. Стороны пришли к соглашению, что передача жилого дома и земельного участка с подписанием передаточного акта будет осуществлена в течение трёх дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на указанное недвижимое имущество за Покупателем. До момента передачи недвижимого имущества Покупателю риск гибели и причинения ущерба имуществу и убытков Покупателю несёт Продавец.

20. Продавец обязуется застраховать все риски, связанные с гибелью или иной утратой вышеуказанного недвижимого имущества до момента передачи его Покупателю за свой счёт, при этом указав Покупателя в качестве выгодоприобретателя.

21. Настоящий Договор составлен и подписан в трёх подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, один экземпляр - для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

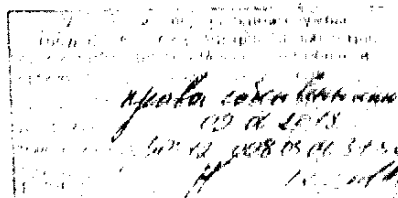
ПОДПИСИ СТОРОН:

«Продавец»

Мандрыкина Елена Борисовна 
ФИО

«Покупатель»

Аветисян Гамлет Володеевич 
ФИО



Эксперт

М. У.

Хорольская Ж.В.

ДОГОВОР
о поставке природного газа и подключении (технологическом
присоединении) газоиспользующего оборудования к сети
газораспределения в рамках догазификации

Московская область
 г. Мытищи

«19» февраля 2022 г.

Акционерное Общество «Мособлгаз» (АО «Мособлгаз»), именуемое в дальнейшем «Исполнителем», в лице Специалист I категории Группы по заключению договоров отдела социальной газификации филиала АО «Мособлгаз» «Север» Мурукина Александра Сергеевича, действующего на основании Доверенности № 12-07/1528 от 10.11.2021 г., с одной стороны, и **Аветисян Гамлет Володяевич** Паспорт гражданина РФ, серия: 53 08, № 772046, выдан: 17 декабря 2008 года, отделом УФМС России по Оренбургской области в гор. Бузулуке, код подр. 560-011, именуемый(-ая) в дальнейшем «Заявителем», с другой стороны, вместе именуемые сторонами, согласно правилам утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2021г. N 1547 "Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации") (далее - Правил) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По договору о поставке природного газа и подключении (технологическом присоединении) газоиспользующего оборудования к сети газораспределения в рамках догазификации (далее - договор о подключении) исполнитель обязуется осуществить поставку природного газа и подключение (технологическое присоединение) газоиспользующего оборудования, принадлежащего заявителю, намеревающемуся использовать газ для удовлетворения личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской (профессиональной) деятельности, с учетом выполнения мероприятий в рамках такого подключения (технологического присоединения) до границ земельных участков без взимания его средств при условии, что в населенном пункте, в котором располагается домовладение физического лица, проложены газораспределительные сети жилой дом (далее - домовладение), к сети газораспределения, принадлежащей исполнителю на праве собственности или на ином законном основании, или к технологически связанным с сетями исполнителя сетям газораспределения и (или) газопотребления основного абонента (далее - сеть газораспределения) с учетом максимальной нагрузки (часовым расходом газа) газоиспользующего оборудования, указанной в технических условиях, заявитель обязуется обеспечить готовность газоиспользующего оборудования и сетей газопотребления к подключению (технологическому присоединению) в пределах границ принадлежащего ему земельного участка (за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения, расположенного по адресу 141031, Московская обл, Мытищи г, Бородино д, Малая Бородинская ул, дом № 24, располож.на з/у кад.№ 50:12:0090228:31 с кадастровым номером 50:12:0090228:31, а единый оператор газификации или региональный оператор

Эксперт

М. К. -

Хорольская Ж.В.

газификации обеспечит подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сети газораспределения.

1.2. Подключение осуществляется в соответствии с техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) газоиспользующего оборудования к сети газораспределения в рамках догазификации по форме согласно приложению (далее - технические условия), являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Срок выполнения мероприятий по подключению (технологическому присоединению) домовладения (далее - мероприятия по подключению (технологическому присоединению) и пуску газа - не позднее 31.12.2022.

1.4. Последний день срока, установленного в абзаце первом настоящего пункта, считается днем подключения (технологического присоединения) домовладения. В том случае, если этот день выпадает на выходной или праздничный день, днем подключения (технологического присоединения) считается следующий за ним рабочий день.

2. Условия обработки персональных данных

2.1. Заявитель дает Исполнителю свое согласие на обработку, в том числе получение, хранение, комбинирование, передачу или любое другое использование, персональных данных Заявителя исключительно для целей, связанных с исполнением Договора.

2.2. Исполнитель обязуется обеспечивать обработку персональных данных Заявителя в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

2.3. Передача персональных данных Заявителя органам государственной власти, иным государственным органам, органам местного самоуправления не считается разглашением в случаях, когда такие органы уполномочены требовать предоставления указанной информации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Обязанности и права сторон

3.1. Исполнитель обязан:

- надлежащим образом исполнить обязательства по настоящему договору;
- обеспечить разработку проектной документации сети газораспределения до точки (точек) подключения (технологического присоединения) на границе земельного участка заявителя (далее - проектная документация сети газораспределения) и получить на нее положительное заключение экспертизы (если проектная документация сети газораспределения подлежит экспертизе в соответствии с законодательством Российской Федерации);
- направить заявителю в течение 5 рабочих дней после окончания разработки проектной документации сети газораспределения, но не позднее дня окончания срока, равного двум третьим срока осуществления мероприятий по подключению (технологическому присоединению), установленных настоящим договором, информацию о расположении точки (точек) подключения (технологического присоединения) (при необходимости строительства (реконструкции) сети газораспределения в случае, если

Эксперт



Хорольская Ж.В.

точка подключения не определена в технических условиях (приложение к настоящему договору);

- осуществить строительство (реконструкцию) сети газораспределения за границами земельного участка заявителя до точки (точек) подключения не позднее срока, предусмотренного пунктом 3 настоящего договора (при необходимости выполнения таких мероприятий);

- обеспечить подготовку сети газораспределения к подключению объекта капитального строительства заявителя и пуску газа не позднее срока, предусмотренного пунктом 1.3 настоящего договора;

- уведомить заявителя об окончании срока действия настоящего договора не позднее 20 рабочих дней до дня подключения (технологического присоединения), определенного в настоящем договоре;

- осуществить мониторинг выполнения заявителем технических условий при условии обеспечения заявителем доступа исполнителя к объекту капитального строительства в срок не позднее чем за 15 дней до дня подключения к сетям газораспределения и составить акт о готовности сетей газопотребления и газопользующего оборудования объекта капитального строительства к подключению (технологическому присоединению) (далее - акт о готовности);

- направить заявителю информацию о ходе выполнения мероприятий по подключению (технологическому присоединению) не позднее 10 дней со дня получения от заявителя соответствующего запроса. Такая информация может быть направлена заявителю любым доступным способом (почтовое отправление, электронное сообщение по адресу электронной почты заявителя (при наличии), личный кабинет заявителя);

- согласовать с собственником земельного участка строительство сетей газораспределения, необходимых для подключения объекта капитального строительства заявителя, в случае строительства сетей газораспределения на земельных участках, находящихся в собственности третьих лиц;

- обратиться в уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления за установлением публичного сервитута для строительства сетей газораспределения, необходимых для подключения объекта капитального строительства заявителя, в случае строительства сетей газораспределения на земельных участках, находящихся в собственности третьих лиц (при недостижении согласия с собственником земельного участка);

- в случае поступления в соответствии пунктом 12 Правил обращения заявителя осуществить мероприятия по подключению (технологическому присоединению) в пределах границ земельного участка заявителя, и (или) проектированию сети газопотребления, и (или) установке газопользующего оборудования, и (или) строительству либо реконструкции внутреннего газопровода объекта капитального строительства, и (или) по установке прибора учета газа, и (или) поставке газопользующего оборудования, и (или) поставке прибора учета газа;

- осуществить фактическое присоединение объектов капитального строительства заявителя (но не ранее подписания акта о готовности) и составить акт о подключении (технологическом присоединении);

- нести эксплуатационную ответственность за сеть газораспределения, созданную исполнителем до границ земельного участка в рамках выполнения мероприятий по подключению (технологическому присоединению), предусмотренных настоящим договором, в соответствии с актом о подключении (технологическом присоединении), содержащим информацию о разграничении имущественной принадлежности и

Эксперт

М. У

Хорольская Ж.В.

эксплуатационной ответственности сторон (далее - акт о подключении (технологическом присоединении)).

3.2. Исполнитель вправе:

- участвовать в приемке скрытых работ при строительстве заявителем газопроводов от газоиспользующего оборудования до точек подключения в случае, если заявитель не обращался к исполнителю с просьбой осуществить мероприятия по подключению (технологическому присоединению) в пределах границ своего земельного участка;
- по обращению заявителя, направленному не позднее 10 рабочих дней до дня подключения, определенного настоящим договором, продлить срок действия технических условий, но не более чем на половину срока, определенного настоящим договором, при невыполнении заявителем технических условий в согласованные в настоящем договоре сроки и соблюдении исполнителем требований, указанных в пункте 72 Правил;
- при нарушении заявителем срока осуществления мероприятий по подключению (технологическому присоединению) на 6 и более месяцев при условии, что исполнителем выполнены мероприятия по подключению (технологическому присоединению), за исключением мероприятий по мониторингу и фактическому присоединению, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор.

3.3. Заявитель обязан:

- надлежащим образом исполнить обязательства по настоящему договору, в том числе выполнить возложенные на заявителя обязательства по осуществлению мероприятий по подключению (технологическому присоединению) в пределах границ земельного участка, на котором расположен присоединяемый объект капитального строительства заявителя;
- осуществить мероприятия по обеспечению готовности объекта капитального строительства и газоиспользующего оборудования к подключению (технологическому присоединению) в пределах границ принадлежащего ему земельного участка;
- в случае поступления в соответствии пунктом 12 Правил обращения заявителя к исполнителю обеспечить доступ к объекту капитального строительства для определения размера платы за подключение (технологическое присоединение) в пределах границ земельного участка заявителя и (или) за проектирование сети газопотребления, и (или) стоимости услуг по установке газоиспользующего оборудования, и (или) стоимости услуг по установке прибора учета газа, и (или) стоимости услуг по строительству либо реконструкции внутреннего газопровода объекта капитального строительства, и (или) стоимости газоиспользующего оборудования, и (или) стоимости прибора учета газа;
- обеспечить разработку проектной документации сети газопотребления (в случае, если разработка проектной документации предусмотрена законодательством Российской Федерации) от точки (точек) подключения (технологического присоединения) до газоиспользующего оборудования в соответствии с техническими условиями;
- при проведении мониторинга выполнения заявителем технических условий представить исполнителю экземпляр проектной документации сети газопотребления, которая включает в себя сведения об инженерном оборудовании, о сетях газопотребления, перечень инженерно-технических мероприятий и содержание технологических решений (представляется в случае, если разработка проектной документации предусмотрена законодательством Российской Федерации);
- в соответствии с проектной документацией (в случае, если разработка проектной документации предусмотрена законодательством Российской Федерации) обеспечить создание сети газопотребления на принадлежащем заявителю земельном участке от точки (точек) подключения (технологического присоединения) до газоиспользующего оборудования;

Эксперт



Хорольская Ж.В.

- в случае внесения изменений в проектную документацию сети газопотребления, влекущих изменение указанного в технических условиях максимального часового расхода газа, в срок, установленный настоящим договором, направить исполнителю предложение о внесении соответствующих изменений в настоящий договор (изменение заявленного максимального часового расхода газа не может превышать величину, указанную в технических условиях);

- уведомить исполнителя о выполнении технических условий в порядке, определенном настоящим договором;

- обеспечить исполнителю доступ к объектам капитального строительства и газоиспользующему оборудованию для осуществления мониторинга выполнения заявителем технических условий;

- подписать акт о готовности в день его составления исполнителем;

- нести балансовую и эксплуатационную ответственность за сеть газопотребления, созданную заявителем в пределах границ земельного участка (за пределами границ земельного участка в случаях, указанных в пункте 91 Правил, в рамках выполнения мероприятий по подключению (технологическому присоединению), предусмотренных настоящим договором);

- заключить договор на техническое обслуживание сети газораспределения и (или) газопотребления и внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования и договор поставки газа после подписания акта о готовности сетей газопотребления и газоиспользующего оборудования объекта капитального строительства к подключению (технологическому присоединению).

3.4. Заявитель вправе:

- получать от исполнителя информацию о ходе выполнения исполнителем мероприятий по подключению (технологическому присоединению) не позднее 10 дней со дня получения исполнителем запроса заявителя в письменной форме. Такая информация может быть направлена заявителю любым способом (почтовое отправление, электронное сообщение по адресу электронной почты заявителя (при наличии), личный кабинет заявителя);

- выполнять мероприятия по подключению (технологическому присоединению) за границами своего земельного участка (либо их часть) (за исключением мероприятий, связанных с расширением пропускной способности существующей сети газораспределения);

- направить в соответствии с пунктом 12 Правил письменное обращение исполнителю с просьбой осуществить мероприятия по подключению (технологическому присоединению) в пределах границ земельного участка заявителя, и (или) установке газоиспользующего оборудования, и (или) строительству либо реконструкции внутреннего газопровода объекта капитального строительства, и (или) установке прибора учета газа, и (или) поставке газоиспользующего оборудования, и (или) поставке прибора учета газа;

- при невыполнении технических условий в согласованный срок обратиться к исполнителю в целях продления срока действия технических условий не позднее 10 рабочих дней до дня подключения (технологического присоединения), определенного в настоящем договоре.

3.5. В день осуществления фактического присоединения (врезки и пуска газа) стороны подписывают акт о подключении (технологическом присоединении).

4. Единый оператор газификации или региональный оператор газификации обязан:

Эксперт

М. Н.

Хорольская Ж.В.

- осуществлять мониторинг исполнения исполнителем действий по созданию (реконструкции) сети газораспределения до точек подключения, предусмотренных договором о подключении, а также по подготовке сети газораспределения к подключению объектов капитального строительства заявителя и пуску газа не позднее установленного договором о подключении дня подключения при исполнении заявителем возложенных на него обязательств по осуществлению подключения (технологического присоединения);

- рассматривать претензии от заявителя на действия (бездействие) исполнителя и принимать меры в рамках указанного мониторинга, направленные на исполнение исполнителем своих обязанностей.

- в случае объективной невозможности исполнения исполнителем своих обязательств по договору о подключении его права и обязанности по согласованию с единым оператором газификации или региональным оператором переходят к единому оператору газификации или региональному оператору газификации с даты получения единым оператором газификации или региональным оператором газификации уведомления от исполнителя о невозможности исполнения своих обязательств по договору о подключении.

4.1. В день осуществления фактического присоединения (врезки и пуска газа) стороны подписывают акт о подключении (технологическом присоединении).

5. Плата за подключение (технологическое присоединение) и порядок расчетов

5.1. Плата за подключение (технологическое присоединение) состоит из платы за установку газоиспользующего оборудования, и (или) проектирование сети газопотребления, и (или) строительство либо реконструкцию внутреннего газопровода объекта капитального строительства, и (или) установку прибора учета газа, и (или) поставку газоиспользующего оборудования, и (или) поставку прибора учета газа.

5.2. Размер платы за подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства (далее - плата) определяется исходя из стандартизированных тарифных ставок, установленных Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 15.12.2021 №260-Р; Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 15.12.2021 №261-Р; Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 24.12.2021 №308-Р; Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 30.12.2021 №313-Р и составляет 0 рублей 00 копеек (Ноль рублей 00 копеек), в том числе НДС 20 процентов 0 рублей 00 копеек (Ноль рублей 00 копеек).

5.3. Внесение платы осуществляется заявителем в следующем порядке:

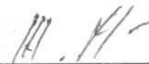
50 процентов платы, что составляет 0 рублей 00 копеек (Ноль рублей 00 копеек), в том числе НДС 20 процентов 0 рублей 00 копеек (Ноль рублей 00 копеек), вносится в течение 11 рабочих дней со дня заключения настоящего договора;

50 процентов платы, что составляет 0 рублей 00 копеек (Ноль рублей 00 копеек), в том числе НДС 20 процентов 0 рублей 00 копеек (Ноль рублей 00 копеек), вносится в течение 11 рабочих дней со дня подписания акта о подключении (технологическом присоединении).

5.4. Размер платы и порядок расчета за поставку газоиспользующего оборудования и (или) поставку прибора учета газа определяются в соответствии с гражданским законодательством.

6. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

Эксперт



Хорольская Ж.В.

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с исполнением Договора, должны решаться путем переговоров.

6.2. Споры, возникающие в ходе исполнения Договора, подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.3. Исполнитель не несет материальной ответственности за ущерб, причиненный выходом из строя газового оборудования по вине заявителя.

6.4. Исполнитель не отвечает за состояние отводящих и подводящих инженерных сетей и коммуникаций, сбой в подаче и отключение электроэнергии, подачу воды к оборудованию, а также за загрязненность воды.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явились следствием обстоятельств непреодолимой силы.

6.6. Соблюдение претензионного порядка обязательно. Срок рассмотрения претензии и ответа на нее не должен превышать 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента ее получения.

7. Порядок мониторинга выполнения технических условий

7.1 Мониторинг выполнения заявителем технических условий не проводится в случае обращения заявителя в соответствии с пунктом 12 Правил к исполнителю с просьбой осуществить мероприятия по подключению (технологическому присоединению) в пределах границ его земельного участка, и (или) проектированию сети газопотребления, и (или) установке газоиспользующего оборудования, и (или) строительству либо реконструкции внутреннего газопровода объекта капитального строительства, и (или) установке прибора учета газа, и (или) поставке газоиспользующего оборудования, и (или) поставке прибора учета газа.

7.2. Мониторинг выполнения заявителем технических условий проводится исполнителем в отношении каждого из технических условий, выданных заявителю, при условии, что срок их действия не истек.

7.3. Мониторинг выполнения заявителем мероприятий по подключению (технологическому присоединению), указанных в технических условиях, осуществляется путем обеспечения доступа исполнителя к газоиспользующему оборудованию и (или) сети газопотребления заявителя.

7.4. Порядок осуществления мониторинга выполнения заявителем технических условий включает следующие мероприятия:

а) подача заявителем уведомления о выполнении технических условий с приложением документов в соответствии с пунктом 21 Правил подключения;

б) проверка уполномоченной организацией документов, поданных заявителем вместе с уведомлением о выполнении технических условий;

в) проведение контрольной опрессовки сети газопотребления с подключенным газоиспользующим оборудованием воздухом с избыточным давлением, равным 5 кПа, в течение 5 минут (падение давления воздуха за время проведения опрессовки не должно превышать 200 Па);

г) проверка уполномоченной организацией помещения объекта капитального строительства, в котором установлено газоиспользующее оборудование, на наличие вентиляции, обособленных дымоходов и вентканалов;

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

д) проверка уполномоченной организацией сертификатов соответствия и паспортов изготовителя газоиспользующего оборудования, технических устройств и материалов;

е) проверка уполномоченной организацией наличия акта первичного обследования дымоходов и вентиляционных каналов, выполненного специализированной организацией;

ж) проверка уполномоченной организацией наличия прибора учета газа, соответствующего обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации о техническом регулировании;

з) приемка уполномоченной организацией скрытых работ при строительстве заявителем сети газопотребления от газоиспользующего оборудования до точек подключения (при необходимости).

7.5. Для осуществления мониторинга выполнения заявителем технических условий заявитель не позднее 12 дней до дня окончания срока осуществления мероприятий по подключению представляет уполномоченной организации уведомление о выполнении технических условий с приложением документов, предусмотренных пунктом 95 технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 29 октября 2010 г. № 870 "Об утверждении технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления" (в случае, если это предусмотрено техническим регламентом), а также копии сертификатов соответствия на газоиспользующее оборудование (если оборудование подлежит обязательной сертификации) и (или) сопроводительной технической документации (технические паспорта оборудования), содержащей сведения о сертификации.

7.6. По результатам мониторинга выполнения заявителем технических условий уполномоченной организацией составляется акт о готовности.

7.7. Акт о готовности составляется и подписывается заявителем и уполномоченной организацией непосредственно в день проведения осмотра.

7.8. При невыполнении требований технических условий исполнитель в письменной форме уведомляет об этом заявителя.

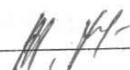
При выявлении в ходе осмотра невыполнения заявителем требований технических условий уполномоченная организация по завершении осмотра составляет и передает заявителю перечень замечаний. Повторный мониторинг выполнения заявителем технических условий осуществляется не позднее 3 рабочих дней после получения от него уведомления об устранении замечаний с приложением информации о принятых мерах по их устранению.

Акт о готовности подписывается после устранения всех замечаний, направленных исполнителем.

В случае если от уполномоченной организации по результатам проверки проектной документации сети газопотребления (представляется в случае, если разработка проектной документации сети газопотребления заявителем предусмотрена законодательством Российской Федерации) на соответствие выданным техническим условиям заявителем получены замечания, их необходимо устранить не позднее 30 дней со дня получения указанных замечаний.

7.9. При наличии у уполномоченной организации замечаний к выполнению возложенных на заявителя мероприятий по подключению (технологическому присоединению) такие замечания должны быть направлены заявителю любым способом (почтовое отправление, электронное сообщение по адресу электронной почты заявителя (при наличии), личный кабинет заявителя).

Эксперт



Хорольская Ж.В.

7.10. Срок проведения мероприятий по мониторингу уполномоченной организацией выполнения заявителем технических условий не должен превышать 3 рабочих дней со дня получения уполномоченной организацией уведомления от заявителя о выполнении им технических условий либо уведомления об устранении замечаний.

8. Разграничение имущественной принадлежности сетей газораспределения и газопотребления и эксплуатационной ответственности сторон

8.1. Граница разграничения имущественной принадлежности сетей газораспределения и газопотребления, а также граница эксплуатационной ответственности сторон по сетям газораспределения и газопотребления указывается в акте о подключении (технологическом присоединении).

9. Условия изменения и расторжения договора

9.1. Заявитель вправе при нарушении уполномоченной организацией указанных в настоящем договоре сроков подключения (технологического присоединения) в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

9.2. Договор может быть изменен только путем составления дополнительного соглашения, подписанного Сторонами. Все дополнительные соглашения к Договору являются его неотъемлемой частью.

10. Заключительные положения

10.1. Термины и определения, применяемые в настоящем договоре, понимаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

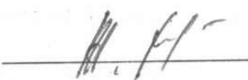
10.2. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.3. Настоящий договор считается заключенным со дня поступления исполнителю подписанного заявителем экземпляра договора, а в случае если договор о подключении подписывается в личном кабинете заявителя с использованием электронной цифровой подписи, он считается заключенным с момента подписания его заявителем и действует до полного исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему договору либо до момента его расторжения.

Датой поступления настоящего договора исполнителю является:

- при направлении настоящего договора почтовым отправлением - дата передачи почтового отправления исполнителю организацией почтовой связи;
- при направлении настоящего договора курьерской службой, организациями, осуществляющими услуги по доставке корреспонденции (кроме организаций почтовой связи), дата проставления отметки исполнителем в уведомлении о вручении письма;
- при передаче настоящего договора нарочным - дата отметки исполнителя о дате получения настоящего договора, проставленная на экземпляре настоящего договора заявителя;

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

- при передаче настоящего договора через многофункциональный центр - дата отметки исполнителя о дате получения настоящего договора, проставленная на экземпляре настоящего договора заявителя.

10.4. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

10.5. Любые изменения, вносимые в настоящий договор, заключенный в электронной форме, действительны лишь при условии подписания усиленной квалифицированной подписью (в отношении юридических лиц или индивидуальных предпринимателей), простой электронной подписью или усиленной неквалифицированной электронной подписью (в отношении физических лиц). При этом оформление договора дополнительно на бумажном носителе не требуется.

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

11. Подписи сторон

Исполнитель:**Акционерное Общество «Мособлгаз»**

Адрес местонахождения: 143082, Московская область, город Одинцово, деревня Раздоры, километр 1 й (Рублево Успенского шоссе тер.), дом 1, корпус Б, этаж 9, кабинет 901
 Почтовый адрес филиала АО «Мособлгаз» «Север»: 141002, Московская область, Мытищи г, Белобородова ул, дом № 6
 ОГРН: 1175024034734
 ИНН/КПП 5032292612/502943001
 р/с: 40702810800000008290
 БАНК ГПБ (АО) г. Москва
 к/с: 30101810200000000823
 БИК: 044525823
 Тел.: +8 (498) 687-47-04

Специалист 1 категории Группы по заключению договоров отдела социальной газификации филиала АО «Мособлгаз» «Север»

 /А.С. Мурукин/
 М.П.

Ответственный за подготовку договора
 Кураев Евгений Сергеевич
 +7 (498) 6874704, доб. 06824

Ответственный за исполнение договора
 Федотова Анна Борисовна
 +7 (498) 687-47-04, доб. 03252
 +7 (926) 7636397

Заявитель:**Аветисян Гамлет Володяевич**

Паспорт гражданина РФ, серия: 53 08, № 772046, выдан: 17 декабря 2008 года, отделом УФМС России по Оренбургской области в гор. Бузулуке, код подр. 560-011
 Адрес места жительства: 141031, Московская обл, Мытищи г, Бородино д, Малая Бородинская ул, дом № 24
 Почтовый адрес: 140015, Московская обл., г. Люберцы, ул. Преображенская, д. 4, кв. 144

Тел.: +7 (925) 266-32-77

 /Г.В. Аветисян/

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к договору о подключении
(технологическом присоединении)
газоиспользующего оборудования
к сети газораспределения
в рамках догазификации

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ № Д00722-59Д/6
на подключение (технологическое присоединение) газоиспользующего оборудования
к сети газораспределения в рамках догазификации

1. Акционерное Общество «Мособлгаз».
(наименование газораспределительной организации (исполнителя),
выдавшей технические условия)
2. Аветисян Гамлет Володяевич.
(полное и сокращенное (при наличии) наименование, организационно-правовая форма заявителя -
юридического лица; фамилия, имя, отчество заявителя - физического лица
(индивидуального предпринимателя))
3. Объект капитального строительства Жилой дом, расположенный (проектируемый) по
адресу 141031, Московская обл, Мытищи г, Бородино д, Малая Бородинская ул, дом № 24,
располож.на з/у кад.№ 50:12:0090228:31.
(наименование объекта капитального строительства, место нахождения объекта капитального
строительства)
4. Величина максимального часового расхода газа (мощности) газоиспользующего
оборудования 5 куб. метров в час.
5. Давление газа в точке подключения:
максимальное 0,3 МПа;
фактическое (расчетное) 0,1 МПа.
6. Срок подключения (технологического присоединения) объекта капитального
строительства к сети газораспределения – не позднее 31.12.2022
7. Информация о газопроводе в точке подключения: - диаметр трубы 32, материал труб
полиэтилен, способ прокладки подземный,
максимальное рабочее давление 0,3 МПа, фактическое (расчетное) давление 0,1 МПа,

(диаметр, материал труб, способ прокладки, тип защитного покрытия, максимальное рабочее давление,
фактическое (расчетное) давление, наличие электрохимической защиты, протяженность)

8. Величина максимального часового расхода газа (мощности) газоиспользующего
оборудования по каждой из точек подключения (если их несколько):

Точка подключения (планируемая)	Срок подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределени я (дней) с даты	Величина максимального расхода газа (мощности) подключаемого газоиспользующег о оборудования	Давление газа в точке подключения: максимальное (МПа); фактическое (расчетное) (МПа)	Наименование существующей сети газораспределени я, к которой осуществляется подключение
---------------------------------------	--	--	--	---

Эксперт



Хорольская Ж.В.

	заключения договора о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сети газораспределе ния	(куб. метров в час)		(место нахождения сети газораспределе ния, диаметр, материал труб и тип защитного покрытия)
- диаметр трубы 32, материал труб полиэтилен, способ прокладки подземный, максимальное рабочее давление 0,3 МПа, фактическое (расчетное) давление 0,1 МПа,	Не позднее 31.12.2022	5	0,3 МПа; 0,1 МПа	подземный газопровод среднего давления $P \leq 0,3 \text{ МПа}$ $d = 63 \text{ мм}$ по ул. сиреневая

9. Точка подключения (планируемая): Точка подключения располагается на границе земельного участка заявителя. Точка подключения определяется в соответствии с пунктом 4 Договора о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сети газораспределения.

9.1. -

10. Обязательства по подготовке сети газопотребления и к размещению газоиспользующего оборудования:

- сеть газопотребления с подключенным газоиспользующим оборудованием должна пройти контрольную опрессовку воздухом с избыточным давлением, равным 5 кПа, в течение 5 мин (падение давления воздуха за время проведения опрессовки не должно превышать 200 Па);
- газоиспользующее оборудование необходимо установить в помещении с вентиляцией, оборудованным обособленными дымоходами и вентканалами;
- необходимо применять газоиспользующее оборудование, технические устройства и материалы, имеющие сертификаты соответствия, паспорт изготовителя;
- необходимо иметь акт первичного обследования дымоходов и вентканалов, выполненного специализированной организацией;
- необходимо обеспечить объект капитального строительства приборами учета газа, которые соответствуют обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации о техническом регулировании.

11. Исполнитель осуществляет:

- проектирование и строительство газопровода от существующей сети газораспределения - (подземный газопровод среднего давления $P \leq 0,3 \text{ МПа}$ $d = 63 \text{ мм}$ по ул. сиреневая и собственник данного газопровода - Мособлгаз) до точки подключения;

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

диаметр трубы 32, материал труб полиэтилен, способ прокладки подземный, максимальное рабочее давление 0,3 МПа, фактическое (расчетное) давление 0,1 МПа,

- диаметром 63,32 мм, протяженностью 127 м, материалом труб: полиэтилен, максимальным рабочим давлением $P \leq 0,3$ МПа, тип прокладки: подземная

- получение разрешения на строительство газопроводов и определение охранных зон газопроводов на земельных участках, принадлежащих иным лицам

12. Заявитель осуществляет:

-

13. Сведения об осуществлении подключения (технологического присоединения): через сети газораспределения и (или) газопотребления, принадлежащие основному абоненту мог

14. Срок действия настоящих технических условий – не позднее 31.12.2022.

Специалист I категории Группы по
заключению договоров отдела
социальной газификации филиала
АО «Мособлгаз» «Север»

/А.С. Мурукин/

Эксперт

Хорольская Ж.В.

«Приложение № 2
к Договору от 19.02.2022 № _____»

ПОРЯДОК

технического обслуживания, ремонта внутридомового газового оборудования Объекта и аварийно-диспетчерского обеспечения

1. Общие положения

1.1. Исполнитель обязуется выполнять работы (оказывать услуги) по техническому обслуживанию, ремонту и аварийно-диспетчерскому обеспечению внутридомового газового оборудования Объекта (далее – ВДГО), а Заявитель обязуется принимать работы (услуги) и ежегодно производить оплату.

1.2. Перечень и периодичность выполняемых работ (оказываемых услуг) по техническому обслуживанию ВДГО определяются в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов.

1.3. Состав оборудования, подлежащего техническому обслуживанию, и стоимость работ (услуг) по техническому обслуживанию определяются Сторонами путем оформления дополнительного соглашения к настоящему Договору после подписания акта о готовности сетей газопотребления и газопользующего оборудования объекта капитального строительства к подключению (технологическому присоединению).

2. Обязанности и права Сторон

2.1. Заявитель обязан:

2.1.1. Обеспечить использование ВДГО в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и завода-изготовителя.

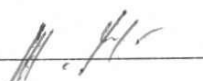
2.1.2. Оплачивать работы (услуги) по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО в установленные в разделе 5 настоящего Порядка сроки и в полном объеме.

2.1.3. Выполнять рекомендации, данные Исполнителем.

2.1.4. Осуществлять надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов, в том числе соединительных труб и оголовков дымоходов, путем своевременной проверки их состояния и функционирования с представлением Исполнителю документов, подтверждающих проверку состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, а при необходимости – их очистки и (или) ремонта в соответствии с нормативно-правовыми и нормативно-техническими актами.

2.1.5. Не производить самовольную газификацию, ремонт и перемонтаж (в том числе замену) ВДГО, изменение конструкции дымовых и вентиляционных каналов.

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

2.2. Исполнитель обязан:

2.2.1. Осуществлять техническое обслуживание ВДГО не реже 1 (одного) раза в год с учетом перечня выполняемых работ (оказываемых услуг) по техническому обслуживанию и ремонту, предусмотренного требованиями нормативно-правовых актов.

2.2.2. Выполнять работы по ремонту ВДГО на основании заявок Заявителя.

2.2.3. При очередном техническом обслуживании ВДГО проводить инструктаж Заявителя по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд, который проводится в устной форме с передачей (непосредственно после проведения инструктажа) Заявителю Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд. Факт передачи Инструкции и проведения инструктажа фиксируется в акте, подписываемом Заявителем и Исполнителем.

2.3. Исполнитель вправе:

2.3.1. Посещать помещения, где установлено ВДГО, при проведении работ (оказании услуг) по техническому обслуживанию, ремонту ВДГО и аварийно-диспетчерскому обеспечению.

2.3.2. Приостановить подачу газа Заявителю в порядке и случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.3.3. Для выполнения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию и ремонту импортного бытового газопользующего оборудования привлекать соисполнителей.

3. Порядок проведения технического обслуживания и ремонта ВДГО

3.1. Техническое обслуживание ВДГО осуществляется ежедневно с 8 часов 00 минут до 20 часов 00 минут в сроки и с периодичностью, которые установлены нормативными актами Российской Федерации, на основании утвержденных Исполнителем графиков (годовых, квартальных и месячных).

3.2. Графики проведения технического обслуживания ВДГО размещаются на официальном сайте Исполнителя <https://mosoblgaz.ru> или доводятся до сведения Заявителя иным способом.

4. Порядок сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг)

Результат выполненных работ (оказанных услуг) по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО, а также их стоимость фиксируются в акте сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг), подписанном Сторонами, отражаются в эксплуатационной документации (при ее наличии).

5. Стоимость работ (услуг) и порядок расчетов

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

5.1. Стоимость работ (услуг) по техническому обслуживанию ВДГО за первый год обслуживания определяется в соответствии с утвержденным Исполнителем Прейскурантом, действующим на дату подписания дополнительного соглашения, указанного в пункте 1.3 настоящего Порядка. Прейскурант размещается на информационных стендах Исполнителя¹.

5.2. Стоимость работ (услуг) по техническому обслуживанию ВДГО на новый год обслуживания может изменяться Исполнителем в одностороннем порядке при изменении Прейскуранта.

Об изменении Прейскуранта Исполнитель уведомляет Заявителя после утверждения нового Прейскуранта письменно по электронной почте с приложением нового расчета стоимости работ (услуг) по техническому обслуживанию ВДГО, по которому Стороны будут определять стоимость работ (услуг) по техническому обслуживанию ВДГО начиная с нового года обслуживания.

5.3. Стоимость работ по ремонту ВДГО не включена в стоимость работ по техническому обслуживанию ВДГО и определяется на основании утвержденного Исполнителем Прейскуранта, действующего на дату поступления от Заявителя соответствующей заявки на проведение ремонта. В стоимость работ по ремонту ВДГО не включена стоимость материалов.

Работы по замене внутренних газопроводов, в том числе проложенных от запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к газоиспользующему оборудованию, требующие составления проекта либо схем замены внутренних газопроводов, производятся на основании отдельного договора.

6. Особые условия

Настоящий Порядок вступает в силу с момента пуска газа и действует неопределенный срок. Датой пуска газа является дата подписания Сторонами акта о подключении (технологическом присоединении), содержащего информацию о разграничении имущественной принадлежности

¹ Пункт 5.1 дополнить порядком оплаты.

Предусмотрена вариативность оплаты:

1) Заявитель осуществляет оплату стоимости работ (услуг) по техническому обслуживанию ВДГО, установленной в дополнительном соглашении, указанном в пункте 1.3 настоящего Порядка, за первый год обслуживания путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора.

Оплата работ (услуг) по техническому обслуживанию ВДГО за последующие годы производится Заявителем в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты начала нового года или периода обслуживания (в случае внесения предоплаты за несколько лет) из расчета годовой стоимости, указанной в уведомлении Исполнителя.

2) Оплата стоимости работ (услуг) по техническому обслуживанию ВДГО производится Заявителем в виде абонентской платы (1/12 от годовой суммы) не позднее 5-го числа текущего (оплачиваемого) месяца.

3) Оплата годовой стоимости работ (услуг) по техническому обслуживанию ВДГО, указанной в пункте 1.3 настоящего Порядка, производится Заявителем ежегодно, в день подписания акта сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) работнику Исполнителя на основании платежного документа, представленного Исполнителем.

Эксперт



Хорольская Ж.В.

и эксплуатационной ответственности сторон.

Эксперт

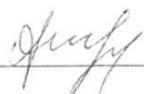
 Хорольская Ж.В.

7. Подписи Сторон**Исполнитель:**

Специалист 1 категории Группы по
заключению договоров отдела
социальной газификации филиала АО
"Мособлгаз" "Север"

Заявитель:

_____/А.С. Мурукин/
М.П.

__________/Г.В. Аветисян/

Эксперт

__________/Хорольская Ж.В.

«Приложение № 5
к Договору от 19.02.2022 № _____»

Порядок поставки природного газа

1. Общие положения

1.1. Исполнитель обязуется подавать Заявителю природный газ до границы раздела собственности на газораспределительные сети, а Заявитель обязуется принимать поставленный природный газ, использовать его для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и производить оплату в порядке, установленном Договором.

1.2. Местом исполнения Договора является место нахождения газоиспользующего оборудования, адрес которого указан в разделе 1 настоящего Договора.

Граница раздела собственности на газораспределительные сети указана в Акте о подключении (технологическом присоединении).

1.3. Перечень газоиспользующего оборудования, принадлежащего Заявителю, уточняется путем оформления дополнительного соглашения к настоящему Договору после подписания акта о готовности сетей газопотребления и газоиспользующего оборудования объекта капитального строительства к подключению (технологическому присоединению).

1.4. На момент подписания Договора газоиспользующее оборудование обслуживается Исполнителем.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Исполнитель обязуется обеспечивать круглосуточную подачу газа надлежащего качества в необходимом количестве.

2.2. Исполнитель вправе в одностороннем порядке приостановить исполнение обязательств по поставке газа Заявителя в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.3. Заявитель обязуется:

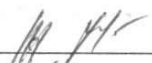
2.3.1. Оплачивать потребленный газ в установленный Договором срок в полном объеме.

2.3.2. Незамедлительно извещать Исполнителя о повреждении пломбы (пломб), а также о возникшей неисправности прибора учета газа.

2.3.3. В срок с 20-го по 28-е число текущего месяца сообщать Исполнителю сведения о показаниях прибора учета газа (по номеру телефона или адресу электронной почты, указанным на официальном сайте АО «Мособлгаз» <https://mosoblgaz.ru>, или в личном кабинете клиента на сайте <https://lkk.mosoblgaz.ru>, или в платежных квитанциях).

2.3.4. Представить копию договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования, заключенного

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

со специализированной организацией².

3. Учет потребленного газа и расчет размера платы

3.1. Учет газа осуществляется по показаниям прибора учета.

3.2. Собственник прибора учета газа обеспечивает в установленные сроки поверку прибора учета газа, осуществляет за свой счет ремонт прибора учета газа, замену прибора учета газа, в том числе демонтаж для проведения поверки или ремонта.

3.3. В случае повреждения, нарушения целостности любой из пломб, возникновения неисправности прибора учета газа, демонтажа прибора учета газа для направления его на поверку или в ремонт, непредоставления Исполнителю сведений о показаниях прибора учета газа и в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, объем потребленного газа рассчитывается в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов.

4. Цена на газ и порядок расчетов

4.1. Цена на природный газ утверждается решением уполномоченного органа власти субъекта Российской Федерации.

4.2. Оплата потребленного газа осуществляется ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, которым является календарный месяц, на расчетный счет АО «Мособлгаз», указанный в Договоре.

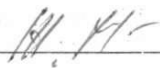
4.3. Адрес и способ доставки Заявителю счета для оплаты поставленного газа: в электронной форме в личном кабинете клиента на официальном сайте АО «Мособлгаз» <https://lkk.mosoblgaz.ru> и (или) в электронной форме по адресу электронной почты.

5. Особые условия

Настоящий Порядок поставки природного газа вступает в силу с момента пуска газа и действует неопределенный срок. Датой пуска газа является дата подписания Сторонами акта о подключении (технологическом присоединении), содержащего информацию о разграничении имущественной принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон.

² Пункт указывается в случае, если договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования заключен не с АО «Мособлгаз».

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

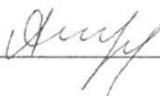
6. Подписи Сторон

Исполнитель:

Специалист 1 категории Группы по
заключению договоров отдела
социальной газификации филиала АО
"Мособлгаз" "Север"

Заявитель:

_____/А.С. Мурукин/
М.П.

__________/Г.В. Аветисян/

Эксперт

__________/Хорольская Ж.В.

365/2023-164695(1)



КОПИЯ

АРБИТРАЖНЫЙ СУД КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

г. Курск, ул. К. Маркса, д. 25
<http://www.kursk.arbitr.ru>

Определение

о назначении судебной экспертизы
 и об отложении судебного заседания

г. Курск

12 декабря 2023 года

Дело № А35-304/2019

Арбитражный суд Курской области в составе судьи Ефремовой И.Ю., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Белецкой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление

финансового управляющего Волкова А.С. об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника

по делу по заявлению Самсонова Олега Владимировича

о признании Девдариани Евгения Борисовича (дата рождения 12.04.1980, место рождения: г. Северодонецк Ворошиловградской области Украинской ССР, адрес регистрации: 307000, Курская область, Железнодорожный район, сл. Михайловка, ул. Мирная, д.12, кв. 3) несостоятельным (банкротом),

при участии в судебном заседании представителей:

от финансового управляющего: не явился, извещен надлежащим образом,

от заявителя по делу: не явился, извещен надлежащим образом,

от должника: не явился, извещен надлежащим образом,

от иных лиц: не явились, извещены надлежащим образом,

УСТАНОВИЛ:

Самсонов Олег Владимирович обратился с заявлением о признании Девдариани Евгения Борисовича несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 26.03.2019 (резолютивная часть объявлена 19.03.2019) заявление Самсонова Олега Владимировича признано обоснованным, в отношении Девдариани Евгения Борисовича введена процедура реструктуризации долгов гражданина.

Решением от 30.01.2020 (резолютивная часть объявлена 23.01.2020) Девдариани Евгений Борисович признан банкротом, в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Волков А.С.

11.12.2020 от финансового управляющего Девдариани Евгения Борисовича – Волкова Александра Сергеевича поступило заявление об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника – Девдариани Евгения Борисовича: 1/253 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 71:29:010403:1479, площадью 180 кв. м, расположенный по адресу: Тульская обл., г.Новомосковск, Рязанское шоссе; 51% доли участия в уставном капитале ООО «СТРОЙГРУПП» (ИНН 7709749018); жилого дома, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, и земельного участка, назначение объекта: для личного подсобного

Эксперт

Хорольская Ж.В.

хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, находящихся по адресу: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24, и об установлении начальной цены продажи: 1/253 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 71:29:010403:1479, в размере 1330 руб.; 51% доли участия в уставном капитале ООО «СТРОЙГРУПП» (ИНН 7709749018) – в размере 10200 руб.; жилого дома, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, и земельного участка, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, находящихся по адресу: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24, - в размере 12007000 руб.

В судебном заседании рассматривается обоснованность заявленного требования.

Ранее в суд от должника поступило ходатайство о назначении по настоящему обособленному спору судебной экспертизы в целях определения рыночной стоимости жилого дома, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, и земельного участка, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, находящихся по адресу: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24.

Через канцелярию суда от финансового управляющего и заявителя по делу поступили письменные возражения на ходатайство должника о назначении судебной экспертизы.

В судебном заседании представитель должника поддержал ходатайство о назначении экспертизы, не согласился с оценкой, представленной заявителем по делу.

Представитель финансового управляющего и представитель заявителя по делу поддержали позицию, изложенную в письменных возражениях, полагали, что действия должника направлены на затягивание процесса.

Рассмотрев ходатайство должника о назначении по настоящему спору судебной экспертизы, суд приходит к следующим выводам.

Пунктом 1 статьи 213.26 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) установлено, что в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

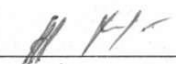
Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

Как следует из положений статей 110, 139 Закона о банкротстве начальная цена продажи имущества на торгах определяется с учетом рыночной стоимости данного имущества.

В соответствии с положениями абзаца седьмого пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Как установлено судом, в конкурсную массу должника было включено следующее имущество: жилой дом, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, и

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

земельный участок, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, находящихся по адресу: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24.

Согласно пункту 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Как следует из материалов дела, финансовым управляющим оценка вышеуказанного имущества должника не проводилась. При обращении в суд с ходатайством об утверждении Положения о порядке продажи имущества должника в качестве начальной цены продажи имущества финансовым управляющим предложена кадастровая стоимость объектов, содержащаяся в ЕГРН.

Заявителем по делу – Самсоновым О.В. в материалы дела представлен отчет об оценке имущества должника от 13.11.2023 № 429-23, подготовленный ООО «Время оценки», согласно которому рыночная стоимость, определенная с использованием сравнительного подхода, составила: жилого дома, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, - 4301000 руб., земельного участка, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31 – 7706000 руб.

Согласно отчету об оценке и пояснениям заявителя по делу оценка была проведена с использованием фотонизображений объекта оценки, представленных финансовым управляющим.

Финансовый управляющий согласился с результатами оценки, отраженными в отчете от 13.11.2023 № 429-23, подготовленном ООО «Время оценки», в связи с чем, уточнил заявленные требования в части начальной цены продажи имущества, определив ее исходя из рыночной стоимости, указанной в отчете от 13.11.2023 № 429-23.

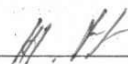
Не согласившись с начальной ценой продажи имущества, предложенной финансовым управляющим, полагая ее заниженной, а также с отчетом от 13.11.2023 № 429-23 по причине применения при проведении оценки понижающих коэффициентов, должник обратился в суд с ходатайством о назначении судебной экспертизы, проведение которой просил поручить ООО «Независимая оценка».

Таким образом, из представленных в материалах дела документов усматривается наличие разногласий относительно рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, исходя из которой подлежит определению начальная цена продажи имущества на торгах.

В силу положений части 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В случае, если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

Учитывая, что для выяснения вопроса о рыночной стоимости спорного имущества требуются специальные познания, в целях разрешения возникших между участвующими в

Эксперт



Хорольская Ж.В.

А35-304/2019

цели лицами разногласий; суд полагает возможным удовлетворить ходатайство должника о назначении по настоящему обособленному спору судебной экспертизы.

Доводы представителей финансового управляющего и заявителя по делу о ламеренном затягивании должником судебного процесса и о злоупотреблении им своими правами судом отклоняются, как несостоятельные.

В соответствии со статьей 83 АПК РФ экспертиза проводится государственными судебными экспертами государственного судебно-экспертного учреждения и иными экспертами из числа лиц, обладающих специальными знаниями, в соответствии с федеральным законом.

Согласно представленному в материалы дела письму ООО «Независимая оценка» срок проведения судебной экспертизы составит 10 рабочих дней, стоимость экспертизы – 20000 руб., проведение экспертизы может быть поручено эксперту Хорольской Жанне Васильевне (образовательный уровень: Оценка бизнеса; диплом о профессиональной переподготовке ПП № 412206 Белгородский университет потребительской кооперации, г. Белгород, 14.05.2005 г.; свидетельство о повышении квалификации по программе «Новое в нормативно-правовом регулировании оценочной деятельности», выданное ОУ ВПО «Белгородский университет потребительской кооперации», регистрационный номер 234/2008; свидетельство о повышении квалификации по программе «Новое в нормативно-правовом регулировании оценочной деятельности», выданное АНО ВПО «Белгородский университет кооперации, экономики и права», регистрационный номер 134/2011; удостоверение о повышении квалификации 312400715709, регистрационный номер 100/2014, дата выдачи 26 ноября 2014 г., выданное АНО ВПО «Белгородский университет кооперации, экономики и права» по дополнительной профессиональной программе «Новое в нормативно-правовом регулировании оценочной деятельности»; страховой полис № 23510B4000095 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 11 апреля 2023 года, выдан САО «Военно-страховая компания», срок действия с 20 мая 2023 г. по 19 мая 2024 г., страховая сумма 5000000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 025818-1 от 22 июля 2021 года по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 22 июля 2021 года №209; стаж работы в сфере оценочной деятельности по специальности более 5 лет, стаж экспертной работы - 4 года).

Изучив представленные в материалы дела документы и заявленные участниками процесса доводы, суд полагает возможным поручить проведение экспертизы обществу с ограниченной ответственностью «Независимая оценка» с привлечением в качестве эксперта Хорольской Жанны Васильевны.

Возражения представителя заявителя по делу в отношении предложенной кандидатуры эксперта по причине истечения срока ее членства в саморегулируемой организации оценщиков судом отклоняются, поскольку согласно информации, размещенной на официальном сайте саморегулируемой организации Союз «Федерация специалистов оценщиков» в сети «Интернет» (<https://fsosro.ru/01.01.03.15/89.aspx>) Хорольская Ж.В. включена в реестр СРО «СФСО», регистрационный номер 734, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 025818-1 от 22.07.2021 «оценка недвижимости» действителен до 22.07.2024.

Согласно чеку-ордеру от 04.12.2023, операция 48, в депозит суда должником внесены денежные средства в сумме 20000 руб. для финансирования проведения судебной экспертизы.

В соответствии с частью 2 статьи 83 АПК РФ круг и содержание вопросов, по которым должна быть проведена экспертиза, определяются арбитражным судом. Лица, участвующие в деле, вправе представить в арбитражный суд вопросы, которые должны быть разъяснены при проведении экспертизы. Отклонение вопросов, представленных лицами, участвующими в деле, суд обязан мотивировать.

Эксперт

 Хорольская Ж.В.

Суд считает необходимым поставить на разрешение эксперта вопрос в следующей редакции:

1. Какова рыночная стоимость объектов недвижимости – здания, назначение объекта: жилой дом, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24, и земельного участка, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, по состоянию на дату проведения экспертизы?

Принимая во внимание срок проведения экспертизы – 10 рабочих дней, в соответствии с положениями статьи 158 АПК РФ суд полагает необходимым судебное заседание отложить.

Руководствуясь статьями 82, 83, 158, 184-186, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Назначить по настоящему обособленному спору судебную экспертизу.

Поручить проведение экспертизы обществу с ограниченной ответственностью «Независимая оценка» (почтовый адрес: 305005, г. Курск, проезд Мирный, д. 7) с привлечением в качестве эксперта Хорольской Жанны Васильевны.

Предупредить эксперта об уголовной ответственности, предусмотренной статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, за дачу заведомо ложного заключения. Разъяснить, что, если эксперт в ходе исследования обнаружит важные для дела обстоятельства, относительно которых вопросы не были поставлены судом, он вправе по своей инициативе сделать соответствующие выводы, снабдив их специальной оговоркой.

На разрешение эксперта поставить следующий вопрос:

1. Какова рыночная стоимость объектов недвижимости – здания, назначение объекта: жилой дом, площадью 155,2 кв. м, кадастровый номер 50:12:0090228:262, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 24, и земельного участка, назначение объекта: для личного подсобного хозяйства, площадью 600 кв. м, кадастровый номер 50:12:0080504:31, адрес: Московская область, Мытищинский район, д. Бородино, по состоянию на дату проведения экспертизы?

Установить срок для проведения экспертизы и представления экспертного заключения в Арбитражный суд Курской области – 10 рабочих дней с момента получения экспертом необходимых материалов.

Экспертное заключение по форме и содержанию должно соответствовать статье 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

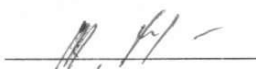
Для проведения экспертизы направить в адрес эксперта копии материалов настоящего обособленного спора и обособленного спора № А35-304-7/2019 об оспаривании сделки должника.

Эксперту в случае необходимости получения дополнительных материалов для проведения экспертизы – в кратчайшие сроки обратиться в суд с соответствующим ходатайством.

Отложить судебное заседание по проверке обоснованности заявления на **25 января 2024 года на 12 час. 00 мин.** в помещении Арбитражного суда Курской области по адресу: К. Маркса ул., 25, Курск, 305004, кабинет № 207, 2 этаж.

Лицам, участвующим в обособленном споре: ознакомиться с экспертным заключением до даты судебного заседания (в случае его поступления в суд).

Эксперт

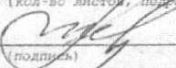
 Хорольская Ж.В.

С учетом того, что у суда имеются сведения о том, что лицам, указанным в части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, известно о начавшемся процессе, то такие лица извещаются судом о времени и месте судебного заседания в порядке положений абзаца второго части 1 статьи 122 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации посредством размещения соответствующей информации в информационном сервисе «Картотека арбитражных дел».

Информацию о движении настоящего дела можно узнать на сайте Арбитражного суда Курской области: <http://kursk.arbitr.ru>, а также в информационной системе «Картотека арбитражных дел» (<https://kad.arbitr.ru>), по тел./факсу (4712) 53-69-36, 58-04-32, у помощника судьи (тел. 58-49-31). Адрес для направления корреспонденции: К. Маркса ул., 25, Курск, 305004 (со ссылкой на номер дела).

Судья

И.Ю. Ефремова

КОПИЯ ВЕРНА	
Арбитражный суд Курской области	
(наименование арбитражного суда)	
1, 2 судебный состав, помощник судьи	
(кол-во листов, подразделение, должность)	
	О. Г. Луценко
(подпись)	(инициалы, фамилия)
15.12.2023	

Прошито (проинформировано)
на 3 листах
Дата 13.12.23
Ф.И.О. 

Эксперт


Хорольская Ж.В.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23510B4000093

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Независимая оценка»	
Адрес места нахождения на основании Устава: Российская Федерация, г. Курск, проезд Мирный, 7.	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 18 600 руб. 00 коп. (Восемнадцать тысяч шестьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,0186%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» мая 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» мая 2023 г. по «19» мая 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 5 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Охотный ряд, д. 4

Курский филиал

г. Курск, ул. Железнодорожная, д. 1

От имени Страховщика:

Ю.А. Дмитриев

Для страховых документов

М.П.

Место выдачи: Курский филиал, г. Курск

Дата выдачи «27» апреля 2023 г.

Эксперт

Хорольская Ж.В.



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Хорольская Жанна Васильевна

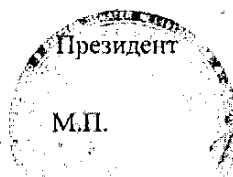
паспорт: серия 3817 № 143862, выдан 07.08.2017 г.
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО КУРСКОЙ ОБЛ. В КУРСКОМ Р-НЕ
Код подразделения 460-020

включен в реестр СРО «СФСО»;
, регистрационный № 734

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
29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «30» октября 2018г.



М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

Эксперт

Хорольская Ж.В.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23510B4000095

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Хорольская Жанна Васильевна	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, и в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 800 руб. 00 коп. (Три тысячи восемьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,076%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» мая 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» мая 2023 г. по «19» мая 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 4 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д. 4

Курский филиал:

г. Курск, ул. Хуторская, д. 2

От имени Страховщика:

Ю.А. Дмитриева/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Курск

Дата выдачи «11» апреля 2023 г.

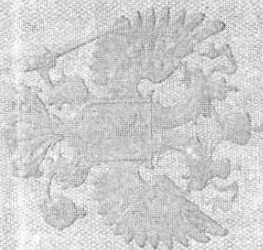
Эксперт

Хорольская Ж.В.

Эксперт

Хоролевская Ж.В.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 344



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 412206

Настоящий диплом выдан

Хоролевой Жанне Васильевне

В том, что он(а) с 14 сентября 2004 г. по 14 мая 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Бенгородском

университете по направлению

«Специальность: менеджмент в сфере

по программе «Оценка стоимости

предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 14 мая 2005 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Хоролевой

Жанны Васильевны оценки

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)



Город Бенгород

Директор

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025818-1

« 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

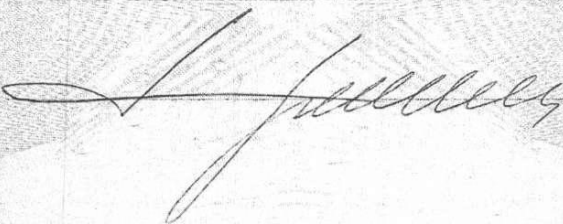
выдан

Хорольской Жанне Васильевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21г. № 209

Директор

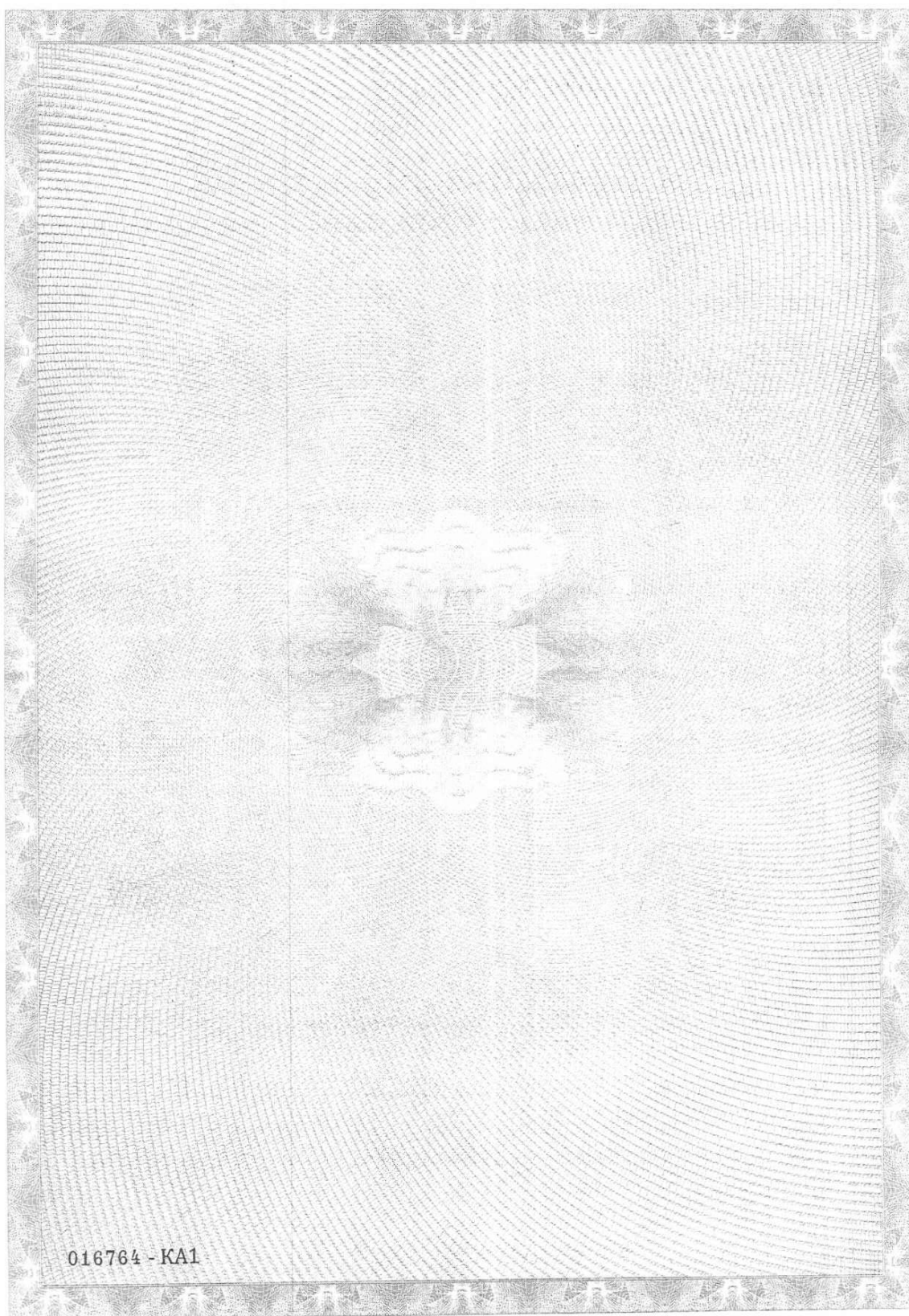
 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «Оризон», Москва, 2021 г., -Б-, Т3, Лп-484

Эксперт

 Хорольская Ж.В.



Эксперт

Ж. В. Хорольская Хорольская Ж.В.

Прошито, пронумеровано, скреплено
печатью листов *24*

Смо. Н.В. Воротынцева
Директор ООО "Независимая оценка"

Н.В.
Воротынцева Н.В.

Оценщик ООО "Независимая оценка"

Ж.В.
Хорольская Ж.В.

