

Специалист-оценщик

ИП Павлов Дмитрий Валентинович

ИП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИП СРО АРМО)

Свидетельство № 800-07 от 10.10.2007 г. № по реестру 259 от 22.05.2007 г.

т. 8-916-626 22 86, e-mail: pavlov131@yandex.ru,

www.ocenka-pavlov.ru

ОТЧЕТ № 01-Н/12-19

Об оценке рыночной стоимости:

жилого помещения общей площадью 41,8 кв. м, кадастровый номер
50:26:0000000:33003, расположенного по адресу: Российская Федерация,
г. Москва, поселение Новофедоровское, д. Рассудово, д. 2, кв. 3.

По состоянию на: 24 декабря 2019 г.

Москва 2019 г.

Специалист-оценщик ИП Павлов Д. В.

127540, Москва, ул. Дубнинская, д.16, корп. 1,
8-916-6262286, e-mail:pavlov131@yandex.ru

25 декабря 2019 года

Главе администрации поселения Новофёдоровское
Шутикову А.В.

Уважаемый Александр Викторович!

Согласно договору от 24 декабря 2019 г. № 01-Н/12-19, мною специалистом-оценщиком, Павловым Д.В. (ИП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», Свидетельство № 800-07 от 10.10.2007 г. № по реестру 259 от 22.05.2007 г.) была выполнена оценка рыночной стоимости жилого помещения общей площадью 41,8 кв. м, кадастровый номер 50:26:0000000:33003, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, поселение Новофедоровское, д. Рассудово, д. 2, кв. 3.

Оценка рыночной стоимости вышеуказанного помещения выполнена по состоянию на 24 декабря 2019 г.

Предоставленный Вам Отчет выполнен с учетом всех требований Федерального Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также с учетом требований федеральных стандартов оценки, в том числе:

Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297;

Федерального стандарта «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», Утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298;

Федерального стандарта «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3)», Утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299;

Федерального стандарта «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», Утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.

В результате оценки установлено, что рыночная стоимость вышеуказанного помещения составляет:

510 000 руб.

(Пятьсот десять тысяч рублей).

Специалист оценщик

Д. В. Павлов

М.П.



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Федеральным стандартом «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», Утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299 см. пункт Стандарта 8 е), настоящий раздел включает:

1. Основание для проведения оценки – Договор № 01-Н/12-19 от 24 декабря 2019 г.;
2. Общую информацию, идентифицирующую объект оценки – жилое помещение общей площадью 41,8 кв. м, кадастровый номер 50:26:0000000:33003, расположенного в одноэтажном здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, поселение Новофедоровское, д. Рассудово, д. 2, кв. 3.;
3. Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке – Итоговые величины стоимости объекта оценки представлены в таблице 1.1.

Таблица 1.1.

Подход <i>1</i>	Метод <i>2</i>	Оценка, руб. <i>3</i>
Сравнительный	Подбора прямого аналога	511 808

Таким образом, рыночная стоимость вышеуказанного объекта округленно составляет:

510 000 руб.

(Пятьсот десять тысяч рублей).



Д.В. Павлов

М.п.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с требованиями федерального стандарта оценки и в частности Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», Утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297 настоящий раздел, согласно п.21 Стандарта включает задание на оценку, которое должно содержать следующую информацию:

Таблица 2.1.

а) объект оценки	Жилое помещение общей площадью 41,8 кв. м, кадастровый номер 50:26:0000000:33003, расположенного в одноэтажном здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, поселение Новофедоровское, д. Рассудово, д. 2, кв.
б) имущественные права на объект оценки	Собственность
в) цель оценки	Определение рыночной стоимости
г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные этим ограничения	Реализация имущественного права собственника
д) вид стоимости	Рыночная*)
е) дата оценки	24 декабря 2019 г.
д)сроки проведения оценки	От 24 по 25 декабря 2019 г.

ОЦЕНЩИК




М.П.

ЗАКАЗЧИК




М.П.

**)Под термином «рыночная стоимость» объекта недвижимости, в настоящем отчете согласно Федерального стандарта оценки ФСО 2, понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:*

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

В соответствии с Федеральным стандартом «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», Утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299 см. пункт Стандарта 8 г), настоящий раздел включает:

ЗАКАЗЧИК:

Администрация поселения Новофедоровское в городе Москве;
Адрес: 108805, Москва, поселение Новофедоровское, д. Яковлевское, д. 31;
ИНН 5030051435/КПП 775101001;
ОГРН 1055005625520;
ОКТМО 45954000;
ОКПО 78134894.

Банковские реквизиты:

Р/сч. 4020481094525;
УФК по г. Москве (Администрация поселения Новофедоровское л/с 03733830260)
в ГУ Банка России по ЦФО;
БИК: 044525000.

ОЦЕНЩИК:

Павлов Дмитрий Валентинович паспорт серия 45 02, № 032760, выдан ОВД МР «Восточное Дегунино» г. Москвы 16.03.2002 г., Код подразделения 772-018, зарегистрирован по адресу г. Москва, ул. Дубнинская, д. 16, корп. 1, кв.251;

- ИНН 771312037700 от 26 июля 2002 г.;
- Основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя 304770000454652 от 13 октября 2004г.

Квалификационный аттестат: Направление «Оценка недвижимости» № 003284-1 от 09 февраля 2018 г.

Сведения о членстве в саморегулируемых организациях: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», Свидетельство № 800-07 от 10.10.2007 г. № по реестру 259 от 22.05.2007 г.

Сведения о страховании профессиональной ответственности оценщика:

Полис страхования ответственности оценщика № 922/1511040909 от 15 апреля 2019 г. – СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Лимит ответственности страховщика 300 000 (Триста тысяч) рублей, 00 копеек.

Сведения о квалификации оценщика: диплом о профессиональной подготовке МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова от 19 мая 2002 г., ПП № 437843, рег. № 191-Д. Стаж профессиональной деятельности в области оценки имущества 15 лет.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», Утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299 см. пункт Стандарта 8в), настоящий раздел включает ограничивающие условия, являющиеся неотъемлемой частью данного отчёта.

- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
- Исполнитель не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с оцениваемыми объектами и исходит из того, что объекты находятся в полной собственности заказчика и свободны от каких-либо претензий или ограничений. В процессе оценки специальная экспертиза документов, касающихся оцениваемого имущества не проводилась.

- Мнение Исполнителя относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменение местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную стоимость объекта.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. Поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что имущество перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. В рамках настоящей работы, учитывая специфику объектов оценки, величина рыночной стоимости, определялась как стоимость имущества при существующем использовании.
- Ни заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Без письменного согласия Заказчик должен принять условие не упоминать имя Оценщика или отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам для целей, не соответствующих задачам проведения данной оценки. Согласно установленным профессиональным стандартам, о аналогично сохраняет конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», Утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299 см. пункт Стандарта 8б), настоящий раздел включает ссылки на применяемые в настоящей работе Стандарты.

Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297;

Федерального стандарта «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», Утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298;

Федерального стандарта «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3)», Утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299;

Федерального стандарта «Оценка бизнеса» (ФСО N 8)», Утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. N 8.

Федерального стандарта «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», Утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. N 611.

Основание применения стандартов: Настоящие стандарты обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности».

6.ПРОЧИЕ НЕОБХОДИМЫЕ СВЕДЕНИЯ

В соответствии с ФЗ-135 см. статья 11. «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки» настоящий отчет включает прочие необходимые сведения.

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА: 01-Н/12-19.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: Договор № 01-Н/12-19 от 24 декабря 2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 25 декабря 2019 г.

ПРОГРАММА РАБОТ:

1. Сбор информации по вторичному рынку недвижимости;
2. Анализ окружения и расположения объектов;
3. Анализ представленных документов;
3. Расчеты и обоснование стоимостных оценок;
4. Оформление отчета об оценке рыночной стоимости.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Описание района расположения объекта

Расположение жилого дома на карте отражено на рис. 7.1.



Рис.7.1.

Деревня Рассудово находится в северо-западной части Троицкого административного округа, примерно в 24 км к западу от центра города Троицка, на безымянном левом притоке реки Пахры. Рядом расположена платформа Рассудово Киевского направления Московской железной дороги.

В 2 км к юго-востоку от деревни проходит Киевское шоссе **М3**, в 12 км к северу — Минское шоссе **М1**, в 7 км к северо-востоку — Московское малое кольцо **A107**. В деревне 18 улиц, приписано 8 садоводческих товариществ^[8]. Ближайшие населённые пункты — посёлок Рассудово и деревня Пахорка.

Действуют **междугородные маршруты** автобусов, обслуживаемые Наро-Фоминским ПАТП ГУП МО «Мострансавто» и частными перевозчиками, обеспечивающие удобную связь со Старой Москвой и бывшим районным центром Наро-Фоминск:

В непосредственной близости от жилого дома находится железнодорожный переезд дороги Киевского направления и железнодорожная платформа «Рассудово»

Выводы по результатам анализа расположения:

1. Жилой дом располагается в непосредственной близости от железнодорожного переезда, что является **негативным фактором**;
2. В непосредственной близости отсутствуют элементы инфраструктуры, такие как: школа, детский сад и пр.
3. В целом объект имеет не привлекательное место расположения.

7.2. Основные характеристики здания и оцениваемого помещения

Здание относится ко **II группе капитальности** (Основание — «Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений ... Госстрой СССР утв. 14.07.1970 г) и имеет следующие характеристики:

- Здание жилое одноэтажное без подвала;
- Год постройки — 1960-й;
- Фундамент — ленточный кирпичный;
- Стены кирпичные — 1,5 кирпича;

- Перегородки кирпичные и деревянные;
- Перекрытия – бетонные плиты;
- Крыша – шифер и частично металлочерепица;
- Окна деревянные и двери;
- Здание имеет электроснабжение, газовые котлы собственные, водоснабжение и канализация местные.
- Физический износ по признакам ВСН 53-86р не менее 45-50%.

Общие вид фасадов здания со стороны оцениваемого помещения представлен на рис. 7.2.



Рис. 7.2.

Характеристики квартиры:

- Общая площадь – 41,8 кв.м;
- Количество жилых комнат – 1 площадью 21,4 кв.м, высота потолка 3,0 м располагается в кирпичной части здания;
- Площадь деревянной пристройки – 20,4 кв.м, высота потолка 2,15м.

Общие вид пристройки представлена на рис. 7.3.



Рис.7.3.

Общий вид жилой комнаты представлен на рис 7.4.



Рис.7.4.

7.3. Физический износ здания

На момент оценки здание находится в неудовлетворительном техническом состоянии. Согласно ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий». ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий». ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально - культурного назначения» общий износ на момент оценки составляет 40%.

Выводы по результатам осмотра жилого помещения:

1. Здание, в части, где находится квартира, имеет не привлекательный внешний вид и находится в неудовлетворительном техническом состоянии;
2. В деревянной части отсутствует отделка фасадов;
3. Внутренняя отделка помещения отсутствует;
4. Система отопления, водопровод и сантехника отсутствуют;
5. Водосточные трубы и лотки отсутствуют;
6. Отмостки отсутствуют;
7. С учетом изложенного выше, помещению требуется значительный капитальный ремонт, минимальные затраты по которому могут составить от 12 000 руб./кв.м до 12 600 руб./кв.м

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 10 ФСО-7, для определения стоимости недвижимости, был исследован рынок в сегменте, к которому относится объект оценки. Первоначально был определен сегмент, к которому относится объект оценки. Критерии отбора аналогов: расположение в р.п. Киевский. На дату оценки установлены следующие активные предложения:

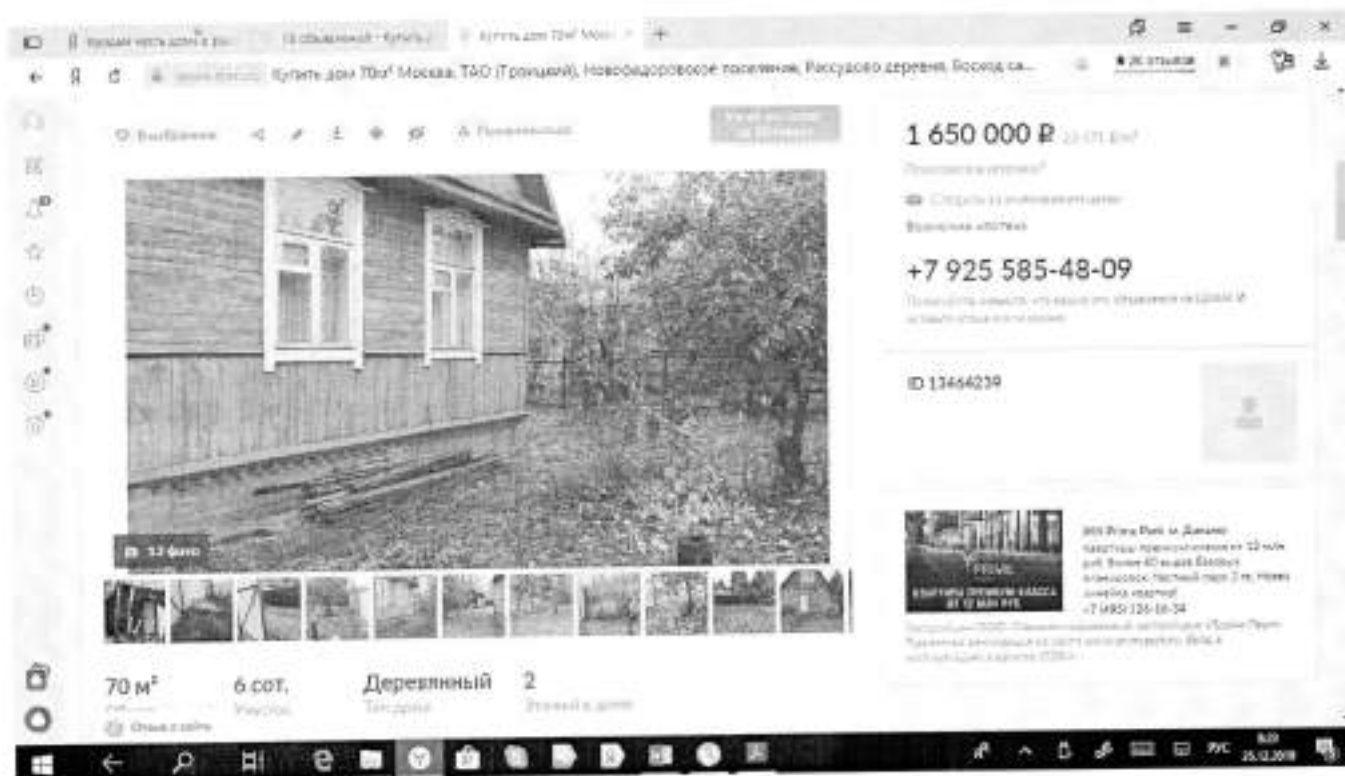
Предложение 1

The screenshot shows a real estate listing on a website. The main title is "1/2 часть 1-этажного дома, 60 м²". The location is "Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Любеново д/пос. ул. Заречная, д. 10". The price is "1 800 000 Р". The listing includes a photo of a brick house and a contact button "Позвонить телефону". The agent's name is "Олег Удалов".

Предложение 2

The screenshot shows a real estate listing on a website. The main title is "Дом, 700 / 50 м²". The location is "Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Наро-Фоминское городское поселение, Московская область". The price is "1 000 000 Р". The listing includes a photo of a house in a rural setting and a contact button "Позвонить телефону". The agent's name is "Елена".

Предложение 3.



Таким образом, на дату оценки по размещенным объявлениям установлено три активных предложения. Максимальная цена предложения 30 000 руб./кв.м минимальная цена 20000 руб./кв.м.

9. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 20, ФСО-1 оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

9.1. Подходы к оценке

Согласно ФСО 1 раздел III настоящий отчет включает следующие определения:

- Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

9.2. Результаты выбора метода оценки

1. Информационная база в виде активных предложений по аналогичным объектам позволяет применить сравнительный подход.

2. Информационная база не позволяет применить доходный подход, поскольку, он позволяет определить в отношении объекта оценки только инвестиционную стоимость, что не соответствует цели оценки.

В связи с этим, для его оценки, в рамках доходного подхода наиболее адекватную оценку может дать только сравнительный подход.

3. Затратный подход не приемлем в связи с тем, что согласно п. 24в ФСО-7, данный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

10. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ПО МЕТОДУ СРАВНЕНИЯ

Расчет рыночной стоимости квартиры представлен в таблице 10.1.

Таблица 10.1.

№ Аналога	Стоимость 1 кв. м общей площади, руб.
1	2
1	30 000
2	20 000
3	23 581
Среднее значение стоимости	24 527
Площадь квартиры, кв. м	41,8
Стоимость без учета скидок	1 025 228,6
Минимальная стоимость ремонта за 1 кв.м	12 300
Стоимость ремонта	514 140
Рыночная стоимость	511 088

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Таблица 11.1.

Подход	Метод	Оценка, руб.
1	2	3
Сравнительный	Подбора прямого аналога	511 080

Таким образом, рыночная стоимость жилого помещения общей площадью 41,8 кв. м, кадастровый номер 50:26:0000000:33003, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, поселение Новофедоровское, д. Рассудово, д. 2, кв. 3 округленно составляет:

510 000 руб.
(Пятьсот десять тысяч рублей).

Приложение № 1 «Документы, предоставленные заказчиком»

- Свидетельство о государственной регистрации права – 1 лист;



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

повторное, взамен свидетельства: 12.01.2016

12.01.2016

Дата выдачи:

Документы-основания: • Закон Московской области "О разграничении муниципального имущества между Наро-Фоминским муниципальным районом Московской области и вновь образованным поселением, входящими в его состав" от 25.07.2007 №140/2007-ОЗ

• Акт о приеме-передаче здания (сооружения) от 31.12.2008 №6

Субъект (субъекты) права: поселение Новоедоровское

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:26:0000000:13007

Объект права: квартира, назначение: жилое, площадь 41,8 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Новоедоровское, д.Рассудово, 2, кв.3.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" января 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/088/2015-231/1

Государственный регистратор

(подпись)

77-77/017-77/017/088/2015-231/1



Газизова Н. Ю.

Приложение № 1 «Сведения об оценщике»

- Квалификационный аттестат – 1 лист;
- Свидетельство об участии в саморегулируемых организациях – 1 лист;
- Выписка из реестра саморегулируемых организаций – 1 лист;
- Полис страхования гражданской ответственности оценщика – 1 лист;
- Свидетельство о регистрации индивидуального предпринимателя- 1 лист.