



Отчет [REDACTED]

**Об оценке рыночной стоимости квартиры, расположенной
по адресу:
Московская область, г.о. Химки, мкр. Новогорск, квартал 1,
ул. Ивановская, [REDACTED]**

Дата оценки: 12.03.2021 г.

Дата составления отчета: 12.03.2021 г.

Заказчик: [REDACTED]

Исполнитель: [REDACTED]
[REDACTED]

Москва 2021 г.

В соответствии с договором № [REDACTED] от 11.03.2021 г. нами произведена оценка рыночной стоимости 2-комнатной квартиры, назначение: жилое, этаж 1, общей площадью 70,0 кв.м, расположенной по адресу: Московская область, г.о.Химки, мкр. Новогорск, квартал 1, ул. Ивановская, [REDACTED]

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Задача оценки – определение рыночной стоимости Объекта оценки для оформления залога по договору №БД-Н/5И/4-1-1-114 уступки права(требования) по Договору №НОВ-К/5И-002 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 06.03.2015г.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3, №7, №9, №12), утвержденными Приказами Минэкономразвития № 297, № 298, № 299 от 20.05.2015 г., № 611 от 25.09.2014 г., № 327 от 01.06.2015 г., № 327 от 01.06.2015 г. №721 от 17.11.2016г., Стандартов и правил оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» от 08.08.2008 г.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Дата оценки объекта: 12.03.2021 г.

Дата составления отчета: 12.03.2021 г.

На основании информации, собранной и проанализированной в приведенном ниже Отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что рыночная и ликвидационная стоимости оцениваемого имущества по состоянию на 12.03.2021 г. составляет:

ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ОКРУГЛЕННО СОСТАВЛЯЕТ

7 309 000

(Семь миллионов триста девять тысяч) рублей

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (НК РФ), раздел VIII, глава № 21 «Налог на добавленную стоимость», статья № 149 «Операции, не подлежащие налогообложению (освобождаемые от налогообложения)», пункты №№ 22, 23 не подлежит налогообложению (освобождаются от налогообложения) реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них; передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир.

Генеральный [REDACTED]» [REDACTED]

10.2 Описание объекта оценки

Описание произведено после визуального осмотра. Количественные и качественные характеристики указаны с использованием предоставленной документации (см. главу «7. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики»), а также по данным Заказчика. Экспертиза оцениваемого имущества не предполагалась и не проводилась.

Таблица 1 Описание количественных и качественных характеристик

Показатель	Значение
Назначение:	Жилое
Текущее использование:	Жилое (квартира)
Сегмент рынка недвижимости, в котором может позиционироваться объект оценки:	Жилая недвижимость
Общая площадь квартиры, кв.м.:	70,0
Жилая площадь квартиры, кв.м.:	38,4
Число комнат в квартире:	2
Кухня, кв. м:	н/д
Санузел:	н/д
Балкон/Лоджия, кв. м:	н/д
Высота, м:	2,7
Этаж:	1
План квартиры и экспликация:	см. Приложения к отчету об оценке
Наличие перепланировки:	Нет
Наличие переоборудования:	Не обнаружено
Отделка:	Без отделки
Техническое состояние:	Хорошее
Вид из окна:	Во двор
Описание качественных и количественных характеристик жилого дома, частью которого является объект оценки:	
Тип дома:	3-4-4-5-этажный кирпичный жилой дом
Год постройки:	2020 г.
Серия дома:	4
Число этажей:	3-4-4-5
Материал стен:	Кирпич
Материал перекрытий:	Железобетонные
Группа капитальности:	1
Фасад дома:	Хорошее состояние
Наличие лифта:	Нет
Наличие мусоропровода:	Нет
Наличие домофона:	Нет
Наличие консьержа:	Нет
Наличие видеонаблюдения:	Нет
Инженерные коммуникации	
отопление	Центральное, объект сдается без внутриквартирной разводки
водоснабжение	Центральное, объект сдается без внутриквартирной разводки
горячее водоснабжение	Центральное, объект сдается без внутриквартирной разводки
канализация	Центральное, объект сдается без внутриквартирной разводки
электроснабжение	Центральное, объект сдается без

Показатель	Значение
	внутриквартирной разводки
кухонная плита	нет
Физический износ:	0% (см. Приложение)
Состояние подъезда:	Удовлетворительное состояние
Дополнительная информация:	
Земельный участок объекта оценки:	На сегодняшний день в Москве и Московской области отсутствует практика выделения земельных долей в общей площади земельного участка под многоквартирными жилыми домами, поэтому определение рыночной стоимости земельного участка не производится.
Другие факторы и характеристики, существенно влияющие на рыночную стоимость объекта оценки:	Не выявлены

10.3 Фото объекта оценки





16. Заявление о соблюдении требований Оценщика

Я, [REDACTED], являясь надлежащим профессиональным оценщиком недвижимости, с полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у меня мнением заявляю, что:

- ✓ все факты, изложенные в настоящем Отчете, мной проверены;
- ✓ приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми мной предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- ✓ в отношении недвижимости, являющейся предметом настоящего Отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной мной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;
- ✓ оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;
- ✓ мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке недвижимости составлен в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков недвижимости, расположенной в границах территории Москвы;
- ✓ я осуществила личный осмотр оцененной недвижимости, которая являлась предметом рассмотрения в настоящем Отчете;
- ✓ в ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал мне существенной профессиональной помощи.

Расчетная рыночная стоимость признается действительной на 12.03.2021 г.

Оценщик

[REDACTED]