



ОТЧЕТ

№ [REDACTED]

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

- Часть жилого дома, общей площадью 44,2 кв. м, кадастровый номер: [REDACTED], расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, ул. Фрунзе, [REDACTED].
- Земельный участок, площадью 688,0 кв. м, кадастровый номер: [REDACTED] и кадастровый номер: [REDACTED], расположенный по адресу: Московская область, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Фрунзе, [REDACTED].

Дата оценки: 22 апреля 2021 года

Дата составления: 26 апреля 2021 года

Заказчик: [REDACTED]

Исполнитель: [REDACTED]

Заключение к отчету № [REDACTED] от 26 апреля 2021 года

В соответствии с Договором [REDACTED] на оказание услуг по оценке от 22.04.2021 г., оценщиком [REDACTED], произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости:

- Часть жилого дома, общей площадью 44,2 кв. м, кадастровый номер: [REDACTED], расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, ул. Фрунзе, [REDACTED].

- Земельный участок, площадью 688,0 кв. м, кадастровый номер: [REDACTED] и кадастровый номер: [REDACTED], расположенный по адресу: Московская область, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Фрунзе, [REDACTED].

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества была произведена по состоянию на 22 апреля 2021 года.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Для получения компенсации в следствии изъятия земельных участков и объекта недвижимого имущества.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 (соответственно), ФСО №9 «Оценка для целей залога», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.

Отчет содержит описание недвижимого имущества и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, Отчет содержит выводы Оценщиков об итоговом значении величины стоимости недвижимого имущества, определяемой в соответствии с договором.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке №Г/288/04/21 от 26 апреля 2021 года, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком сделан вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки, на дату оценки, НДС не облагается, составляет:

8 323 000 (Восемь миллионов триста двадцать три тысячи) рублей, в том числе:

Таблица 1

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Часть жилого дома, общей площадью 44,2 кв. м, кадастровый номер: [REDACTED], расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, ул. Фрунзе, [REDACTED]	1 325 000
Земельный участок, площадью 688,0 кв. м, кадастровый номер: [REDACTED] и кадастровый номер: [REDACTED], расположенный по адресу: Московская область, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Фрунзе, [REDACTED]	6 998 000
Итого:	8 323 000

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

Генеральный директор

[REDACTED]

Головешкина А.Д.

Оценщик

[REDACTED]
Регистрационный № 006103 от 05.11.2009 г.
в реестре СРО «РОО»

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание объекта оценки

Краткая характеристика части жилого дома

Таблица 7

Кадастровый номер – ██████████	
Адрес	Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, ул. Фрунзе, ██████
Характеристика расположения:	
Удобство подъездных путей	Транспортная доступность хорошая, подъездные автодороги имеют хорошее асфальтированное покрытие
Окружающая застройка	Жилые дома
Общая характеристика объекта оценки:	
Кадастровый номер	██████████
Кадастровая стоимость, руб.	548 182,54
Год постройки	1926
Наименование	Часть жилого дома
Вид права	Собственность
Собственник	██████████ Собственность
Назначение	Жилой дом
Площадь дома	44,2 кв. м.
Строительный объем	Нет данных
Общее состояние объекта оценки	Удовлетворительное
Этажность	1 этаж, подвал
Наличие элементов благоустройства	Есть
Состав оцениваемого объекта	Общая площадь, 44,2 кв. м
Фундамент	Ленточный
Стены	Бревенчатые
Перегородки	Деревянные
Перекрытие	Деревянные
Кровля	Металлическая
Проемы окна	Деревянные
Проемы двери	Входная деревянная
Полы	Деревянные, линолеум
Внутренняя отделка	Покраска, обои, кафельная плитка
Наружная отделка	Сайдинг
Коммуникации	Электроснабжение, отопление печное
Данные о соответствии планировки жилого дома поэтажному плану, выданному органами технического учета и инвентаризации (БТИ)	Планировка дома соответствует поэтажному плану.
Информация об аварийности здания	В результате визуального осмотра дома Оценщик пришел к заключению о том, что состояние дома не является аварийным
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением	По результатам визуального осмотра здание находится в удовлетворительном состоянии. По мнению оценщика, здание, в котором расположен объект оценки, не подлежит сносу, капитальному ремонту и реконструкции с отселением
Дополнительные незарегистрированные постройки	Есть

Краткая характеристика земельного участка

Таблица 8

Кадастровый номер: ██████████	
Адрес	Московская область, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Фрунзе, ████████
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь, кв. м	444,0
Расстояние до МКАД, км. (по Лейферу Л.А.)	<10 км.
Кадастровый номер	██████████
Кадастровая стоимость, руб.	3 206 124
Юридический статус	
Вид права	Собственность
Объект права	Земельный участок
Рельеф и почвы	Рельеф ровный
Собственник	██████████
Доступные инженерные коммуникации, проходящие вблизи участков	По границе электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
Ограждение территории	Огорожен
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха – низкая по общегородским нормам, что объясняется удалённостью от Москвы и отсутствием промышленных объектов с вредным производством. Уровень шума – низкий, так как основные трассы проходят на достаточном удалении от Объекта оценки

Краткая характеристика земельного участка

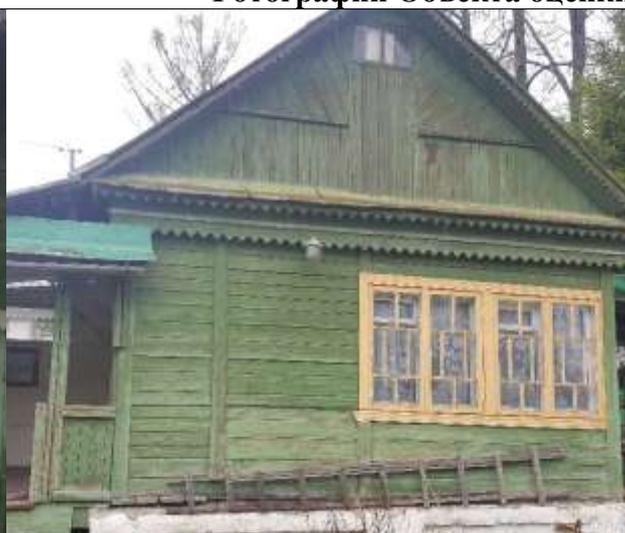
Таблица 8

Кадастровый номер: ██████████	
Адрес	Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, ул. Фрунзе, ██████
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для обслуживания дома
Общая площадь, кв. м	244,0
Расстояние до МКАД, км. (по Лейферу Л.А.)	<10 км.
Кадастровый номер	██████████
Кадастровая стоимость, руб.	1 761 924
Юридический статус	
Вид права	Собственность
Объект права	Земельный участок
Рельеф и почвы	Рельеф ровный
Собственник	██████████ Собственность
Доступные инженерные коммуникации, проходящие вблизи участков	По границе электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
Ограждение территории	Огорожен
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха – низкая по общегородским нормам, что объясняется удалённостью от Москвы и отсутствием промышленных объектов с вредным производством. Уровень шума – низкий, так как основные трассы проходят на достаточном удалении от Объекта оценки

Приложение 1
Фотографии Объекта оценки



Фасад дома, вид 1



Фасад дома, вид 2



Фасад дома, вид 3



Ограждение, вид 1



Ограждение, вид 2



Подъездные пути, вид 1



Подъездные пути, вид 2



Земельный участок, вид 1



Земельный участок, вид 2



Надворные постройки, вид 1



Земельный участок, вид 3



Земельный участок, вид 4



Земельный участок, вид 5



Земельный участок, вид 6



Земельный участок, вид 7



Земельный участок, вид 8



Земельный участок, вид 9



Земельный участок, вид 10



Вход, вид 1



Кухня, вид 1



Кухня, вид 2



Кухня, вид 3



Жилая комната 1, вид 1



Жилая комната 1, вид 2



Жилая комната 1, вид 3



Терраса, вид 1



Терраса, вид 2



Крыльцо, вид 1



Жилая комната 2, вид 1



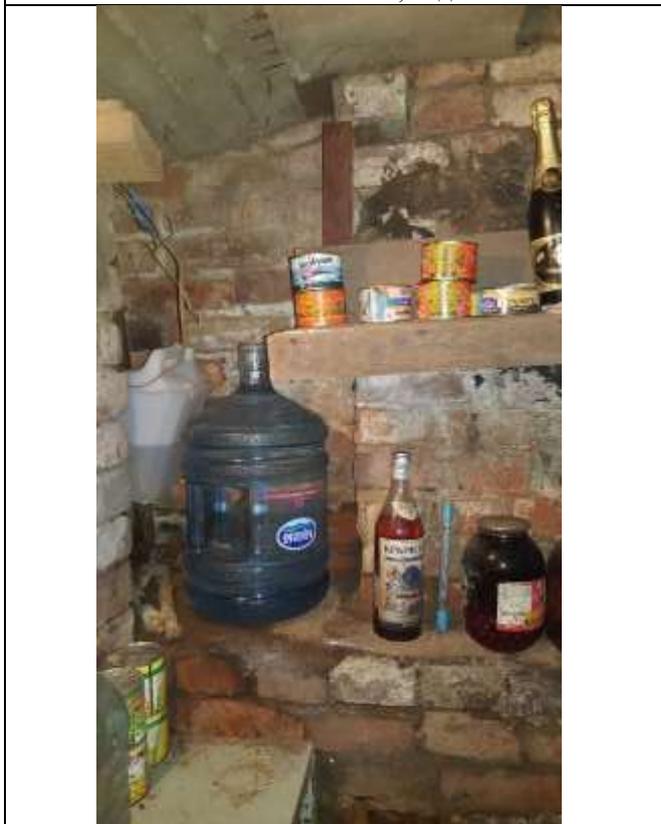
Жилая комната 2, вид 2



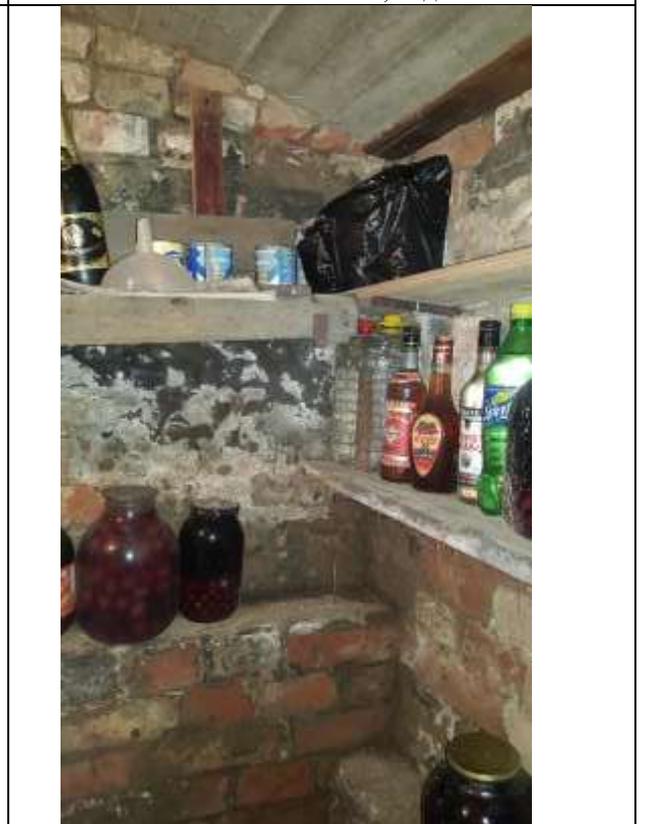
Жилая комната 2, вид 3



Жилая комната 2, вид 4



Подвал, вид 1



Подвал, вид 2



Подвал, вид 3



Подвал, вид 4



Подвал, вид 5



Подвал, вид 6