



ОТЧЁТ



Об оценке рыночной стоимости жилого помещения, площадью 31,7 кв.м, адрес: г. Москва, Царицыно, ул. Бехтерева, [redacted], кадастровый номер: [redacted]

Дата оценки: 15.03.2021 г.

Дата составления отчета: 17.03.2021 г.

Заказчик: [redacted]

Исполнитель: [redacted]

г. Москва 2021 г.

Уважаемая [REDACTED]!

Настоящее Заключение подготовлено на основании прилагаемого Отчета об оценке № [REDACTED] от 17.03.2021 года в соответствии с договором № [REDACTED] от 12.03.2021 года [REDACTED] на оказание услуг по определению рыночной стоимости жилого помещения, площадью 31,7 кв.м, адрес: г. Москва, Царицыно, ул. Бехтерева, [REDACTED], кадастровый номер: [REDACTED].

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, а также в соответствии со Сводом Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков СПОД РОО 2020.

Содержащиеся в настоящем отчёте выводы, основаны на информации, полученной в результате исследования состояния рынка на дату оценки, анализе количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Исходная информация, расчет стоимости объекта оценки, копии документов, представлены в соответствующих разделах настоящего отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с его полным текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений, на которых основывается оценка.

По результатам проведенной работы, оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость жилого помещения, площадью 31,7 кв.м, адрес: г. Москва, Царицыно, ул. Бехтерева, [REDACTED], кадастровый номер: [REDACTED] по состоянию на 15.03.2021г. составляет:

7 175 000 (Семь миллионов сто семьдесят пять тысяч) рублей

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Стандартами оценки ФСО №№ 1,2,3, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256,255,254, ФСО № 7 утвержденными приказом Минэкономразвития России от «25» февраля 2014 г. № 611.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим, за возможность Вам оказать услуги.

С уважением,

Генеральный директор [REDACTED]

1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Краткая характеристика объекта оценки

Таблица 1 Характеристика объекта оценки

Характеристика объекта	Описание, значения
Характеристика местоположения объекта оценки	
Адрес объекта оценки	г. Москва, Царицыно, ул. Бехтерева, [REDACTED]
Транспортная доступность	Хорошая
Обеспеченность транспортом	Хорошая. Маршруты автобусов, маршрутных такси.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	В пешей доступности.
Экологическая обстановка	Неблагоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Дорожное покрытие во дворе, его состояние	Хорошее, Асфальт
Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж	Отсутствует (парковка стихийная во дворе дома)
Уличное освещение	Есть
Детская площадка	Есть
Зеленые насаждения	Есть
Состояние прилегающей территории	Хорошая
Степень ликвидности	Средняя (субъективная оценка).
Общая характеристика здания	
Тип здания	Жилое
Год постройки	1965
Год последнего капитального ремонта здания	Не проводился
Физический износ здания согласно данным БТИ, %	Нет данных
Физический износ здания	45%. Физический износ здания рассчитывается методом срока жизни. В рамках данного метода физический износ рассчитывается по следующей формуле: $I(\%) = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} \times 100$, где: ЭВ- эффективный возраст определяется на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни объекта. Типичный срок экономической жизни здания определяется по методике Кузина Н.Я. Расчет: $(2021 - 1965) / 150 \times 100 = 45\%$.
Материал наружных стен	Блочные
Материал перекрытий	Ж/б
Материал фундамента	Ж/б
Здание имеет в исправном состоянии входную дверь, окна, крышу	Есть
Количество этажей в здании	9
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Нет данных
Информация об аварийном состоянии дома	Нет
Состояние здания	Удовлетворительное
Наличие домофона, металлической двери, консьержа и т.п.	Есть
Наличие подвала в здании	Есть

Характеристика объекта	Описание, значения
Наличие чердака в здании	Есть
Наличие лифта	Есть
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Характеристика двухкомнатной квартиры	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Квартира (жилое помещение)
Этаж расположения квартиры	1
Площадь: общая с летними помещениями / площадь общая /жилая / кухня	31,7 / 31,7 / 21,5 / 5,3
Кол-во комнат, площадь	1 комната
Тип комнат	Изолированная
Тип санузла	Совмещенный
Наличие балкона/лоджии, количество	Нет
Вид из окон	Двор
Техническое обеспечение	В удовлетворительном состоянии
Оборудование для вышеперечисленных систем	В удовлетворительном состоянии
Наличие ТВ-антенны, телефона и т.п.	Есть
Состояние отделки объекта	Требует косметического ремонта
План квартиры	Есть

Приложение № 1 Фотографии объекта оценки

Вид жилого дома, адресная табличка



Внутренние помещения



