|  |  |
| --- | --- |
| 1 | 125315, г. Москва, Ленинградский проспект д. 80 корп. 16, офис 409  тел. (495) 414-10-70  [**www.Neo-Wega.com**](http://www.Neo-Wega.com)  e-mail: [**Info@neo-wega.ru**](mailto:NeoWega@bk.ru) |

Отчет № 00000-0000

о рыночной стоимости имущества

|  |  |
| --- | --- |
| **Описание объекта оценки** | |
| Наименование: | Жилое помещение для временного проживания (апартамент) № 000 (проектный № 000), общей площадью 34,60 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, деревня Раздоры, улица XXXXX, дом. X корпус X |
| Имущественные права на объект оценки: | Право собственности |
| Правообладатель: | XXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX |
| Заказчик оценки: | XXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX |
| Вид определяемой стоимости: | Рыночная |
| Дата оценки: | 00 мая 2020 г. |
| Дата составления отчета: | 00 октября 2021 г. |
| Цель оценки: | Определение рыночной стоимости объекта оценки |
| Предполагаемое использование результатов оценки: | Для предоставления результатов оценки нотариусу |

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 00 мая 2020 г. составила:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование объекта оценки** | **Рыночная стоимость объекта оценки, округленно** | | |
| Жилое помещение для временного проживания (апартамент) № 000 (проектный № 000), общей площадью 34,60 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, деревня Раздоры, улица XXXXX, дом. X корпус X | 7 307 000 (Семь миллионов триста семь тысяч) руб. | | |
| **Генеральный директор**  **ООО «Независимая экспертная оценка Вега»**  **Назаров К.С.** | | **М.П. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

# СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ОРГАНИЗАЦИИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора** | | |
| Исполнитель – специалист-оценщик | Фамилия, Имя, Отчество | Фриж Максим Игоревич |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации | Член некоммерческого партнёрства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков, регистрационный номер № 986.86 от 17.05.2010, трудовой договор №12 от 01 сентября 2017 года. |
| Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности | Высшее юридическое, квалификация юрист эксперт-криминалист по специальности юриспруденция, диплом о высшем образовании БВС № 0374278 выдан 27 июля 2000 г. Волгоградский юридический институт МВД РФ.  Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Курганский государственный университет» диплом о профессиональной переподготовке ПП №793325, регистрационный номер 55. (Программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»  Повышение квалификации: Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность», подтверждающее получение профессиональных знаний в соответствии с образовательными программами, согласованными с Минимуществом России, диплом № 622402448409 выдан 28 ноября 2015г. ЧОУ ВО «Рязанский институт бизнеса и управления», г. Рязань.  Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024167-1 от 08.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости». ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» г. Москва. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Страховой полис: № 0991R/776/40535/21-01 АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 10 июня 2021 г. по 13 февраля 2022 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| Стаж работы в оценочной деятельности | Стаж работы в области оценочной деятельности с 2010 г. |
| Контактный телефон: | 8 (495) 414-10-70 |
| Эл. почта: | info@neo-wega.ru |
| **Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор** | | |
| Исполнитель – контрактор | **Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор** |  |
| Организационно-правовая форма и полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Независимая экспертная оценка Вега» |
| Место нахождения юридического лица | |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | Полис № 922/1984553194 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 30.06.2021 г. по 24 часа 00 минут 29.06.2022 года. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. |
| ОГРН | 1147746893326 от 06.08.2014 г. |
| ИНН / КПП | 7718992770/771401001 |
| Банковские реквизиты | р/счёт 40702810802750001879 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Кор/счёт 30101810200000000593, БИК 044525593 |
| Сведения о независимости юридического лица | Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №360-ФЗ от 03 июля 2016 года (в действующей на дату составления редакции) – требование о независимости выполнено. |
| Фамилия, Имя, Отчество | Фриж Максим Игоревич |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации | Член некоммерческого партнёрства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков, регистрационный номер № 986.86 от 17.05.2010, трудовой договор №12 от 01 сентября 2017 года. |

## ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135 – ФЗ и Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно) и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611:

**Оценочная деятельность**. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Рыночная стоимость объекта оценки.** Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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.

**Объект оценки**. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена**- это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям [Федерального стандарта](http://base.garant.ru/191704/#block_1000) оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

**Итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**Объект-аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами

**Доходный подход -** совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний.

**Подходы к оценке:**

* затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения Объекта оценки, с учётом его износа;
* сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
* доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта оценки.

**Ликвидационная стоимость Объекта оценки** – стоимость Объекта оценки в случае, если Объект оценки должен быть отчуждён в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

**Срок экспозиции Объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

**Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки.

**Метод оценки** – способ расчета стоимости Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за Объект оценки или его аналог.

**Аналог Объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам Объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Итоговая величина стоимости Объекта оценки** – величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость Объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с Объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с Объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и Объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости Объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в приложениях к Отчёту.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и Объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит Объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости Объекта оценки. Оценщик учёл следующие виды корректировок:

торг, вид собственности, материал стен, этажность дома, состояние дома, этаж расположения, общая площадь без учета лоджий и балконов и количество комнат, наличие автомагистрали, как источника шума, Состояние и уровень отделки.

**Расчет стоимости объекта оценки**

| **Элементы сравнения** | **Ед. изм.** | **Объект оценки** | **Объекты аналоги** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Объект аналог № 1** | **Объект аналог № 2** | **Объект аналог № 3** |
| **Источник получения информации** |  |  | <https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/260611163/> | <https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/265522148/> | <https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/238060852/> |
| **Цена предложения** | руб. |  | 8 500 000 | 8 500 000 | 7 370 000 |
| Общая площадь | кв. м | **34,6** | 39,40 | 34,9 | 27,0 |
| Стоимость за 1 кв. м | руб./кв. м |  | 215 736 | 243 553 | 272 963 |
| **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав** | | | | | |
| **Передаваемые имущественные права** |  | **Собственность** | Собственность | Собственность | Собственность |
| *Корректировка* | % |  | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ***Скорректированная стоимость*** | руб./кв. м |  | 215 736 | 243 553 | 272 963 |
| **Ограничения (обременения) прав** |  | **Не учитываются** | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| *Корректировка* | % |  | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ***Скорректированная стоимость*** | руб./кв. м |  | 215 736 | 243 553 | 272 963 |
| **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки** | | | | | |
| **Нетипичные условия финансирования** |  |  | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| *Корректировка* | % |  | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ***Скорректированная стоимость*** | руб./кв. м |  | 215 736 | 243 553 | 272 963 |
| Условия продажи | | | | | |
| **Нетипичные условия сделки** |  |  | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| *Корректировка* | % |  | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ***Скорректированная стоимость*** | руб./кв. м |  | 215 736 | 243 553 | 272 963 |
| **Условия рынка** | | | | | |
| **Уторговывание** |  |  | Возможен торг | Возможен торг | Возможен торг |
| *Корректировка* | % |  | -4,4 | -4,4 | -4,4 |
| ***Скорректированная стоимость*** | руб./кв. м |  | 206 244 | 232 837 | 260 953 |
| **Дата предложения (дата проведения оценки)** |  | **17 мая 2020 г.** | Октябрь, 2021 г. | Октябрь, 2021 г. | Октябрь, 2021 г. |
| *Корректировка* | % |  | -7,57 | -7,57 | -7,57 |
| **Скорректированная стоимость** | руб./кв. м |  | 190 631 | 215 211 | 241 198 |
| **Местоположение** | | | | | |
| **Адрес расположения** |  | **Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, ул. XXXX, д. X, к. X** | Московская область, Одинцовский городской округ, Раздоры деревня, ул. Липовой Рощи, 2к2 | Московская область, Одинцовский городской округ, Раздоры деревня, ул. Липовой Рощи, 2к1 | Московская область, Одинцовский городской округ, Раздоры деревня, ул. Липовой Рощи, 2к3 |
| **Ближайшая ж/д станция** |  | **Строгино** | Строгино | Строгино | Строгино |
| **Экологические характеристики** |  | **Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы** | Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы | Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы | Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы |
| *Корректировка* | % |  | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Физические характеристики** | | | | | |
| **Количество комнат** |  | **1** | 1 | 1 | 1 |
| *Корректировка* | % |  | 0 | 0 | 0 |
| **Общая площадь** | кв. м | **34,6** | 39,4 | 34,9 | 27,0 |
| *Корректировка* | % |  | 2,00 | 0,00 | -3,00 |
| **Тип наружных стен дома** |  | **Монолитный** | Монолитный | Монолитный | Монолитный |
| *Корректировка* | % |  | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Тип санузла** |  | **Совмещенный** | Совмещенный | Совмещенный | Совмещенный |
| *Корректировка* | % |  | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Этаж расположения/этажность** |  | **31/35** | 34/35 | 22/35 | 22/36 |
| *Корректировка* | % |  | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Наличие балкона/лоджии** |  | **Нет** | Нет | Нет | Нет |
| *Корректировка* | % |  | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Состояние внутренней отделки помещений** |  | **Без отделки** | Комфортный ремонт | Современный | Современный |
| *Корректировка* | руб. кв. м |  | -13743,00 | -9366,00 | -9366,00 |
| *Корректировка* | % |  | -7,21 | -4,35 | -3,88 |
| **Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость** | | | | | |
| **Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость** |  |  | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| *Корректировка* | % |  | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Для выводов | | | | | |
| *Общая чистая коррекция* | % |  | -0,21 | -4,35 | -1,88 |
| *Скорректированная стоимость* | руб./кв. м |  | 190 232 | 205 845 | 236 656 |
| *Общая валовая коррекция* | % |  | 14,21 | 4,35 | 11,88 |
| Весовой коэффициент |  |  | 0,29 | 0,39 | 0,32 |
| **Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки** | руб./кв. м | **211 177** | 190232 \* 0,29 + 205845 \* 0,39 + 236656 \* 0,32 = 211177 | | |
| **Рыночная стоимость объекта оценки** | руб. | **7 306 724** | | | |
| **Рыночная стоимость объекта оценки, округленно** |  | **7 307 000** | | | |

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ.[[1]](#footnote-1)**

В анализе, при определении рыночной стоимости объекта оценки, использовались аналогичные объекты, которые не имеют ограничений и обременений по правам собственности, выставлены на открытый рынок при рыночных условиях сделок и финансирования.

Проведя исследования и выполнив соответствующие расчёты, Оценщик пришёл к выводу, что стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки с учётом округления составляет:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование объекта оценки** | **Рыночная стоимость объекта оценки, округленно** | | |
| Жилое помещение для временного проживания (апартамент) № 000 (проектный № 000), общей площадью 34,60 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, деревня Раздоры, улица XXXXX, дом. X корпус X | 7 307 000 (Семь миллионов триста семь тысяч) руб. | | |
| **Оценщик**  **Регистрационный №986.86 в реестре МСНО-НП «ОПЭО»**  **Фриж М.И.** | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **Генеральный директор**  **ООО «Независимая экспертная оценка Вега»**  **Назаров К.С.** | | **М.П. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**ДОКУМЕНТЫ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА** 

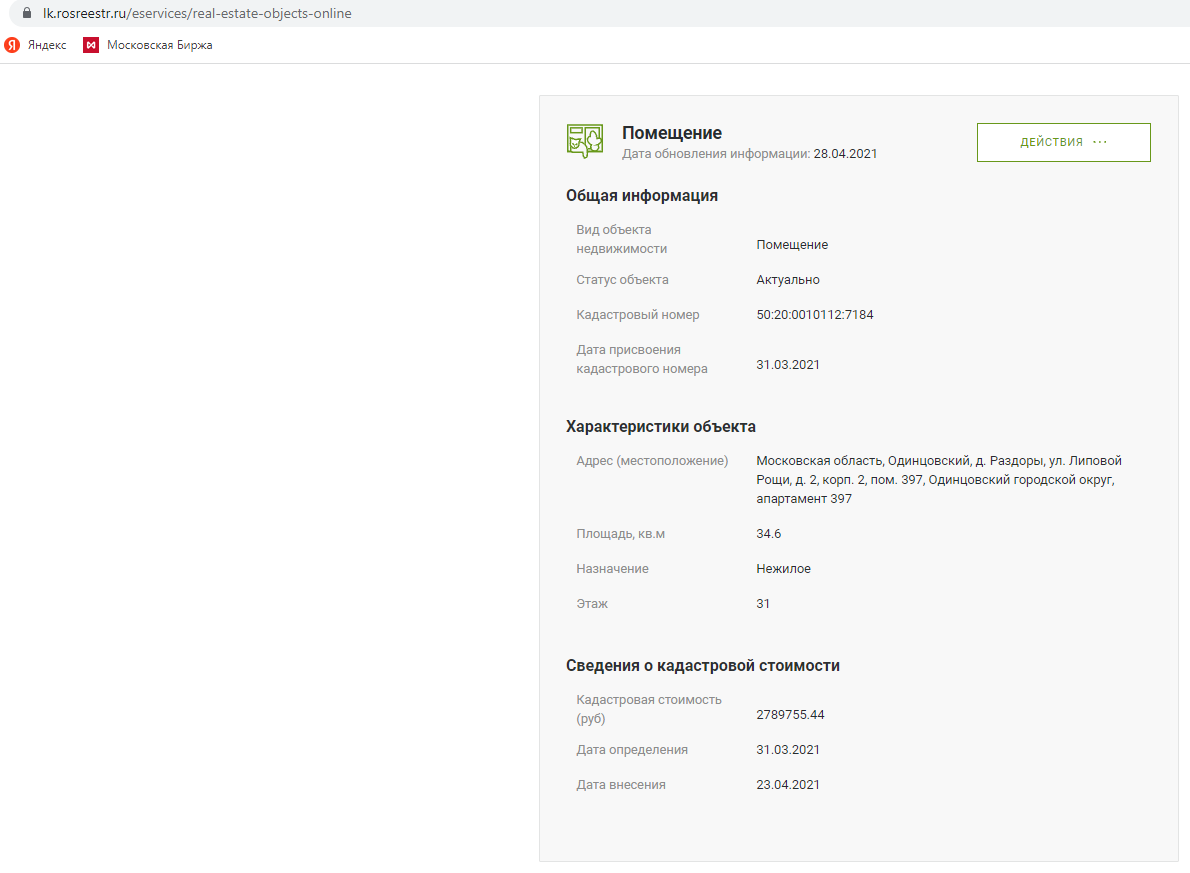








**ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**



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

**МАТЕРИАЛЫ ЗАКАЗЧИКА**

1. При необходимости или запросе заказчика, компания обязуется предоставить в виде приложения обоснование вводимых корректировок, анализа рынка и всех пунктов, в соответствии с которыми производился расчет объекта оценки. [↑](#footnote-ref-1)