

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

ООО «Экспертно-правовое Бюро»



/ Н.В. Астахов /

21 мая 2019 г.

ОТЧЕТ № 31/19

об оценке рыночной стоимости имущества
АКБ «БНКВ» (АО)

г. Москва,
2019 г.



21 мая 2019 г., Москва
Представителю конкурсного управляющего
АКБ «БНКВ» (АО)
Мантроновой А.А.

В соответствии с Договором № 2019-1849/79 от 29 марта 2019 г. специалистами ООО «Экспертно-правовое Бюро» была проведена оценка рыночной стоимости имущества, принадлежащего АКБ «БНКВ» (АО) – квартиры, общей площадью 321,3 кв.м., кад. №77:01:0001040:2330, расположенной по адресу: г. Москва, Варсонофьевский пер. д. 4, с. 1, кв. 19.

Дата проведения оценки (дата по состоянию, на которую определена стоимость объекта оценки) – 29 марта 2019 г.

Работа по оценке производилась с 29 марта 2019 года по 21 мая 2019 года.

Отчет об оценке № 31/19 составлен 21 мая 2019 г.

Вид оцениваемой стоимости: рыночная стоимость.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

Проведенные исследования и анализ рынка позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 29 марта 2019 г. составляет (НДС не облагается¹):

101 210 000 руб.

(Сто один миллион двести десять тысяч)

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон»);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Вступил в силу 29 сентября 2015 г.;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. Вступил в силу 29 сентября 2015 г.;

¹ Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ.

- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. Вступил в силу 29 сентября 2015 г.;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.;
- Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – НП «Деловой союз оценщиков».

В процессе оценки были использованы подходы и методы, наиболее подходящие для оценки объекта.

С уважением,
Директор
ООО «Экспертно-правовое Бюро»



Н.В. Астахов

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1. Основание для проведения оценки.....	6
1.2. Порядковый номер отчета и дата составления.....	6
1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	6
1.4. Вид стоимости.....	6
1.5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина рыночной стоимости.....	6
1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	10
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	10
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
9.2. Анализ достаточности и достоверности информации для проведения оценки.....	11
9.3. Описание объекта оценки.....	12
9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки....	12
9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки.....	13
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
10.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе 2019 года.....	22
10.2. Общая информация о г. Москве.....	23
10.3. Анализ рынка жилой недвижимости.....	25
10.4. Ценообразующие факторы.....	29
10.5. Анализ цен предложений по продаже объектов недвижимости в анализируемом сегменте рынка.....	31
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	33
12. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	34
12.1. Описание подходов к оценке имущества.....	34
12.2. Обзор подходов и выбор методов оценки.....	34
13. ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	44

15. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА).....	45
16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	46
17. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ	47
18. ПРИЛОЖЕНИЕ	48

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 2019-1849/79 от 29 марта 2019 г. между Заказчиком – АКБ «БНКВ» (АО) и Исполнителем – ООО «Экспертно-правовое Бюро».

1.2. Порядковый номер отчета и дата составления

Настоящий отчет имеет порядковый номер 31/19, дата составления 21 мая 2019 г.

1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является квартира, общей площадью 321,3 кв.м., кад. №77:01:0001040:2330, расположенная по адресу: г. Москва, Варсонофьевский пер. д. 4, с. 1, кв. 19.

Подробное описание Объекта оценки представлено в разделе 9 настоящего Отчета.

1.4. Вид стоимости

Согласно заданию на оценку определялась рыночная стоимость.

Рыночная стоимость (ФЗ №135 от 29.07.1998 г.) – это «наиболее вероятная цена, по которой 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, т.е. 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».

1.5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина рыночной стоимости

В процессе определения стоимости объектов оценщиками были применены там, где это было возможно, затратный, сравнительный и доходный подходы. Обоснование отказа от применения того или иного подхода к оценке приведено в соответствующем разделе настоящего Отчета.

Согласование результатов

Таблица 1

Объект оценки	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)
Квартира, общей площадью 321,3 кв.м., кад. №77:01:0001040:2330, расположенная по адресу: г. Москва, Варсонофьевский пер. д. 4, с. 1, кв. 19	101 209 500	не применялся	не применялся	101 210 000

Рыночная стоимость квартиры, общей площадью 321,3 кв.м., кад. №77:01:0001040:2330, расположенной по адресу: г. Москва, Варсонофьевский пер. д. 4, с. 1, кв. 19, по состоянию на

29 марта 2019 г. составляет **101 210 000 (Сто один миллион двести десять тысяч) рублей** в соответствии с рыночными условиями.

1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете.

Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для заключения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

2. Задание на оценку

Задание на оценку

Таблица 2

Заказчик:	АКБ «БНКВ» (АО)
Исполнитель:	ООО «Экспертно-правовое Бюро»
Объект оценки; Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Квартира, общей площадью 321,3 кв.м., кад. №77:01:0001040:2330, расположенная по адресу: г. Москва, Варсонофьевский пер. д. 4, с. 1, кв. 19
Характеристика объекта оценки или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки приведены в выписке из ЕГРН
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
Ограничения (обременения) оцениваемых прав	В квартире прописаны 5 человек, в том числе 2 несовершеннолетних
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	29 марта 2019 года
Срок проведения оценки:	с 29 марта 2019 года по 21 мая 2019 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	на усмотрение Исполнителя (должны содержаться в отчете об оценке)

3. Сведения о заказчике

Сведение о заказчике

Таблица 3

Заказчик:	Акционерный Коммерческий Банк «Банк на Красных Воротах» (акционерное общество) (АКБ «БНКВ» (АО)) Юридический адрес: 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 58/25, строение 1 ОГРН 1027739045025, дата присвоения 05.08.2002 г. ИНН/КПП: 7708005552/775001001 В лице конкурсного управляющего: Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» (ГК АСВ) Россия, 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д.4 Россия, 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4 Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва 35. Расчетный счет 40503810145250003051 БИК 044525000, ИНН/КПП 7708514824/775001001, Счет №76/11-0570
-----------	--

4. Сведения об оценщике

Сведения об оценщике

Таблица 4

Полное имя	Титов Сергей Борисович
Квалификация, документы о профессиональном образовании	1. Диплом ВСА № 0175537 Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Рязанский государственный радиотехнический университет». Квалификация «информатик-экономист», дата выдачи 30.06.2006 г. 2. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984230, выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи 01.02.2008 г. 3. Свидетельство о повышении квалификации, рег.№ ПК-878, выданное Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Тульский государственный университет», по программе «Оценочная деятельность», дата выдачи 19.03.2011 г. 4. Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000025-005 от 13.09.2013 г. 5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000017-1 от 05.09.2017 г. 6. Квалификационный аттестат оценка недвижимости, № 000017-1 от 05 сентября 2017 г. 7. Квалификационный аттестат оценка движимого имущества, № 000950-2 от 24 ноября 2017 г. 8. Квалификационный аттестат оценка бизнеса, № 006277-3 от 16 марта 2018 г.
Стаж работы в области оценки	с 2005 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	НП «Деловой Союз Оценщиков» (рег. №607)
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована в ОСАО «Ингосстрах» (страховой полис №433-566-062152/18, срок действия: 28.09.2018 г.-27.09.2019 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов рублей).
Сведения об организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	ООО «Экспертно-правовое Бюро» ОГРН 1037739196296 от 23.01.2003 г. ИНН 7731254282 КПП 773101001 Юридический адрес: 121596, г. Москва, ул. Горбунова, д. 2, стр. 3, этаж 9, пом. II, оф. 55 (после 03.07.2018) Место нахождения: 119180, г. Москва, Б.Якиманка, д. 31, офис 315 тел./факс (499) 238-00-09; моб. тел.: (916) 323-95-95 р/с 40702810400000062032 в АО «Райффайзенбанк» г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700 эл. почта: oooepb@mail.ru, сайт: www.expburo.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	Гражданская ответственность ООО «Экспертно-правовое Бюро» застрахована в САО «ВСК», страховой полис № 180E0B4070131 от 21.06.2018, период страхования с 07.07.2018 по 06.07.2019, страховая сумма 5 000 000 рублей (Пять миллионов рублей).
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдены.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:

Отчет полностью подготовлен оценщиком Титовым С.Б. Иные организации или специалисты к составлению настоящего отчета не привлекались.

5. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а так же факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте настоящего Договора и Отчета об оценке, не имеют силы.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

1. Отчет об оценке, составленный Исполнителем во исполнение настоящего Договора, достоверен в полном объеме и лишь в указанных в тексте целях, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

2. В своих действиях Оценщик поступает как независимый исполнитель. Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и правдивой, и не проводит её проверку.

3. Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщиков, выполняющих оценку в рамках настоящего договора (далее – оценщики), и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов оказания услуг ООО «Экспертно-правовое Бюро», кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщиков в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору.

4. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

5. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

6. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

8. Сведения, полученные ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщиком, содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

10. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены нами на дату оценки.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что имущество перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

12. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах, например, калькуляторе.

13. Расчет рыночной стоимости оцениваемой квартиры производился исходя из общей площади (по данным из экспликации к поэтажному плану здания, составленной по акту Мосжилинспекции о перепланировке квартиры (помещения) от 17.12.2007 г.), которая составляет 321,3 кв.м., жилая площадь составляет 210,4 кв.м., что соответствует площади, указанной в выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 28.01.2019 г.

14. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете.

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.;
5. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРО ДСО.

7. Определение рыночной стоимости

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «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, т.е. 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 открытый рынок в форме 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 чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»².

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с

² Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.³

8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов, отраслевая статистика и т.д.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

9. Описание объекта оценки

9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком была проанализирована следующая информация:

- Данные Заказчика.
 - Выписка из ЕГРН на оцениваемую квартиру от 28.01.2019 г.
 - Выписка из домовой книги №3327869 от 30.01.2019 г.
 - Единый жилищный документ (справка о заявителе №3327821 от 30.01.2019 г.
 - Экспликация к поэтажно плану здания (помещения).
- Фотографии объекта оценки.
- Данные, собранные Оценщиком.
 - Общий макроэкономический анализ и анализ сегмента рынка имущества, аналогичного объекту оценки;
 - Собственная база Оценщика.

9.2. Анализ достаточности и достоверности информации для проведения оценки

Оценщику заказчиком была представлена копия выписки из ЕГРН на оцениваемый объект, выписка из домовой книги, Единый жилищный документ (справка о заявителе) и экспликация к

³ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2).

поэтажному плану здания (строения). Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

9.3. Описание объекта оценки

9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Оцениваемые права

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на объект оценки.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующими требованиям законодательства. Однако Оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

Обременения оцениваемого права

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

В рамках настоящего Отчета оценка выполнена без учета каких-либо обременений оцениваемых прав.

9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

Объектом оценки является квартира, общей площадью 321,3 кв.м., кад. №77:01:0001040:2330, расположенная по адресу: г. Москва, Варсонофьевский пер. д. 4, с. 1, кв. 19.

Собственник объекта оценки – АКБ «БНКВ» (АО).

Основные характеристики оцениваемой квартиры и здания, в котором она расположена приведены в таблицах ниже.

Описание жилого здания, в котором расположен объект оценки

Таблица 5

Параметр	Описание
Год постройки	1892, индивидуальный проект
Кадастровый номер	77:01:0001039:1011
Состояние дома	Дом не стоит на учете по постановке на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением
Количество квартир	42
Число этажей	5
Тип дома	многоквартирный
Материал наружных стен	Кирпич
Группа капитальности	1
Состояние внешней отделки, состояния дома	Хорошее
Внешний вид фасада дома	Хорошее
Уровень защищенности подъезда	Домофон
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Лифт	Нет
Горячее водоснабжение	Центральное
Газ	Есть
Отопление	Центральное
Водопровод	Центральное
Канализация	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Противопожарная безопасность	н/д
Мусоропровод	Есть

flatinfo.ru О доме Варсонофьевский переулок дом 4 строение 1

flatinfo История В описании Новости Связь Афиша Служба поддержки Вход / Регистрация

Как доехать до дома | Инфраструктура у дома

О доме Варсонофьевский переулок дом 4 строение 1

Нас пункт: Москва
 Округ: Центральный
 Район: Мещанский
 Географические координаты:
 Широта: 55.76318 Долгота: 37.62466
 Типовая серия: индивидуальный проект
 Год постройки: 1892
 Перекрытие: Железобетонные
 Каркас: Кирпичный
 Стены: Кирпичные
 Назначение: Жилой дом
 Выявленный объект культурного наследия
 Тип дома: Многоквартирный дом
 Квартир: 42
 Этажей всего: 5
 Подвальных этажей: 1
 Подъездов: 7
 Лифтов в подъезде: 0
 Общая площадь: 8323 м²
 Жилая площадь: 5360 м²
 Нежилая площадь: 2963 м²
 Мусоропровод: есть
 Кадастровый номер дома:
 77:01:0001039:1011
 Управляющая компания: ГБУ «Жилищник Мещанского района»
 Состояние: Исправный
 Во дворе есть спортивная площадка
 Во дворе есть детская площадка

Дополнительная информация о доме: Доходный дом, 1900 г., арх. А.П.Матвеев, 1908 г., инж. В.Е.Дубовский

Источник: https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=257851

Юридическое описание объекта оценки. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Таблица 6

Параметр	Описание
Юридическое описание	
Наименование объекта оценки	Квартира
Собственник объекта оценки	Акционерный Коммерческий Банк «Банк на Красных Воротах» (акционерное общество) АКБ «БНКВ» (АО)
Правоустанавливающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 28.01.2019 г.
Кадастровый номер	77:01:0001040:2330
Кадастровая стоимость, руб.	76 732 213,03
Удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв. м/ руб.	364 696,83
Наличие обременений	В квартире прописаны 5 человек, в том числе 2 несовершеннолетних
Оцениваемые права	Право собственности
Описание квартиры	
Этаж, на котором расположена квартира	5
Тип планировки	н/д
Количество комнат в квартире	7
Общая площадь, кв.м.	321,3
Жилая площадь квартиры, кв.м.	210,4
Площадь кухни	47,5
Лоджия/балкон	Да
Отделка квартиры	Выполнен качественный эксклюзивный дизайнерский ремонт с применением высококачественных строительных материалов
Окна	Стеклопакеты
Сантехника/состояние	Хорошее
Подключение к электричеству	Есть
Подключение к газоснабжению.	Есть
Подключение к холодному/горячему водоснабжению	Есть
Подключение к канализации	Есть
Кондиционирование	Есть
Отопительные приборы	н/д
Наличие перепланировки	н/д
Дополнительные удобства	-
Состояние отделки	Рабочее, не требует ремонта
Текущее использование Объекта оценки	Жилая квартира

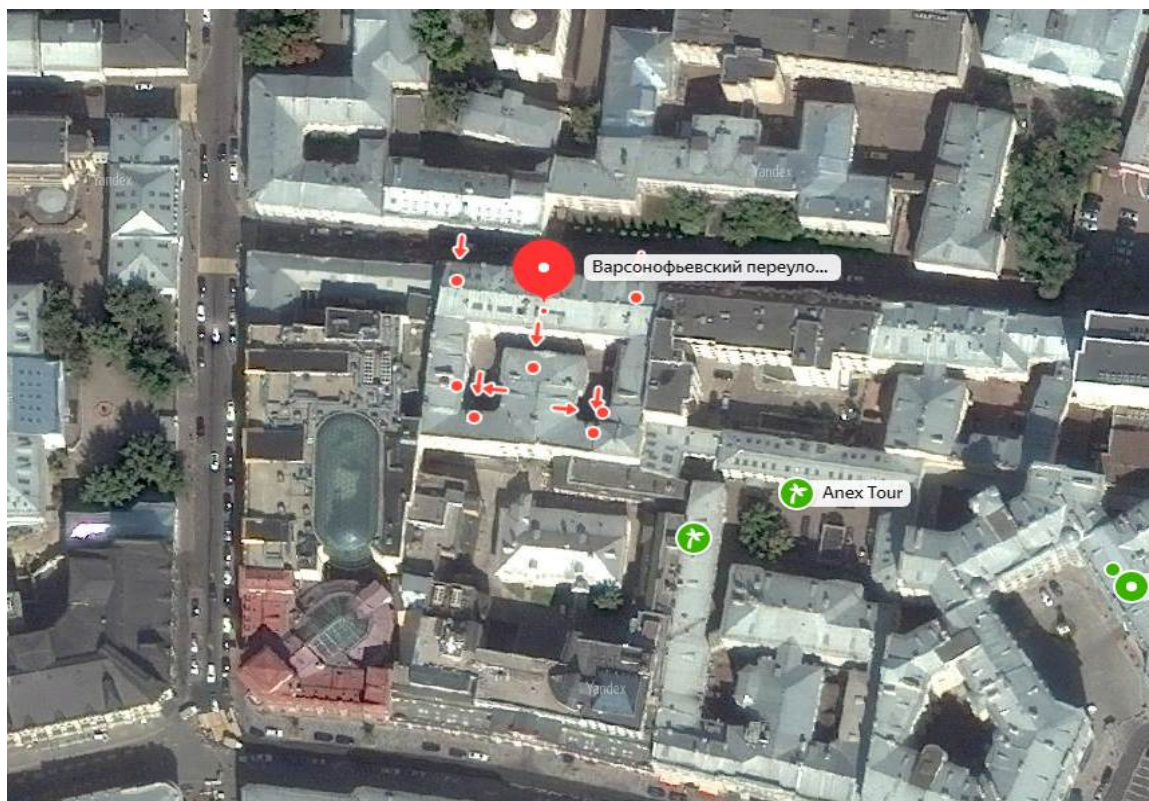
Жилое здание с кад. № 77:07:0001039:1011 на кадастровой карте

Схема 1

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	77:01:0001039:1011
Кад. квартал:	77:01:0001039
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	-
Адрес:	Москва г, пер Варсонофьевский, д 4, строен 1
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 031 761 217,47 руб.
Общая площадь:	8 313,1 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	5
подземная этажность:	1
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1892
ввод в эксплуатацию:	1892
Назначение:	Многоквартирный дом
Кадастровый инженер:	ГУП МосгорБТИ
Дата постановки на учет:	22.05.2012
Дата изменения сведений в ГКН:	19.02.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	19.02.2019

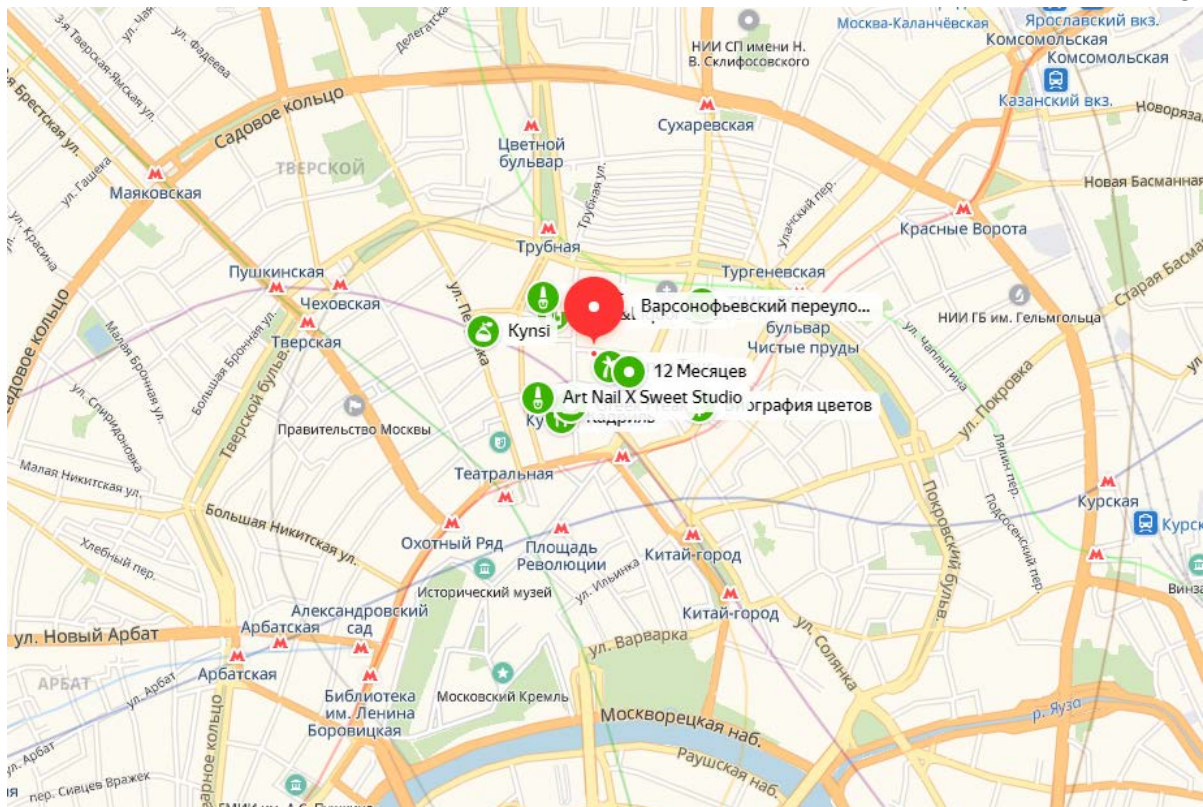
Космический снимок объекта оценки на карте г. Москвы

Схема 2



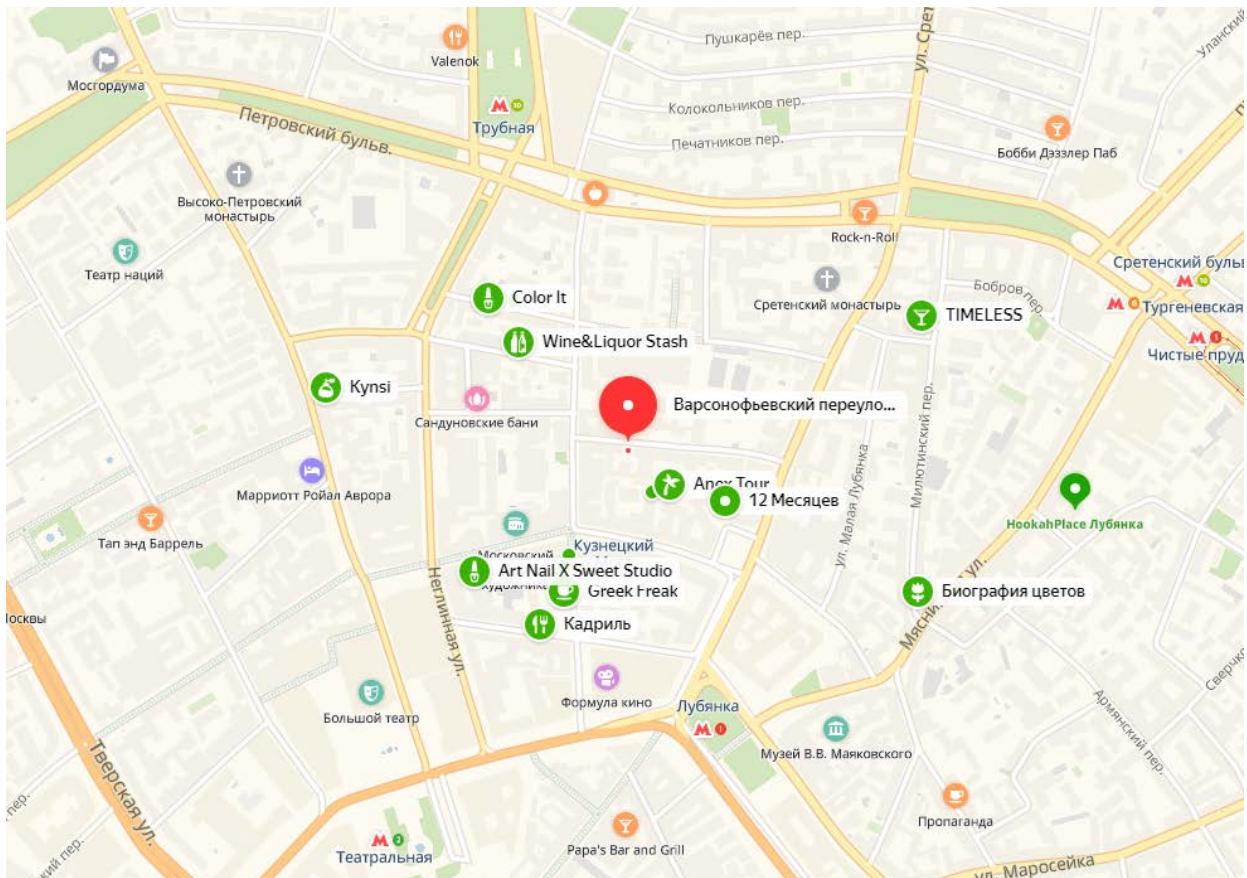
Расположение объекта на карте г. Москва, <https://yandex.ru/maps>

Схема 3



Расположение объекта на карте г. Москва, <https://yandex.ru/maps>

Схема 4



Мещанский район – район в северной части Центрального административного округа Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Мещанский.

Мещанский район входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 398 гектаров в нём насчитывается 87 улиц и 7 станций метро (Красные ворота, Кузнецкий мост, Проспект Мира, Проспект Мира, Рижская, Сухаревская и Трубная). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 57 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа Мещанского района и прочие районные органы власти.

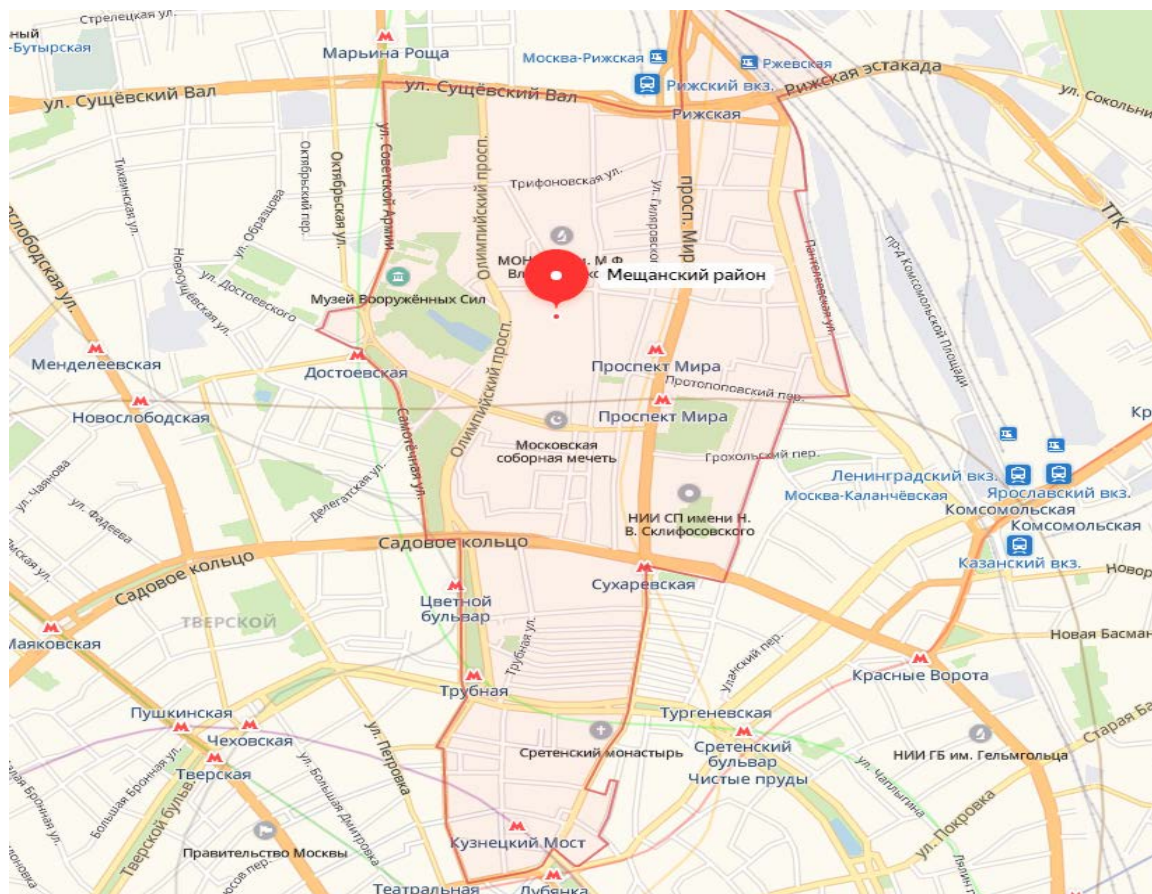
Управа Мещанского района города Москвы.

Управа Мещанского района города Москвы является подведомственным Правительству Москвы территориальным органом исполнительной власти города, осуществляющим контрольную, координирующую и исполнительно-распорядительную деятельность на территории Мещанского района Центрального административного округа (ЦАО) города Москвы. Управа Мещанского района города Москвы во взаимоотношениях с территориальными, отраслевыми, функциональными органами исполнительной власти и органами местного самоуправления представляет интересы Правительства Москвы в пределах своей компетенции, а также является органом, уполномоченным на проведение государственного контроля (надзора) за юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на подведомственной территории.

Мещанский район, местность которого известна со времён основания Москвы, насчитывает сегодня 75% археологических заповедников, находящихся на территории столицы. Район обладает уникальными культурными ресурсами, привлекающими москвичей и гостей города. Большинство исторических зданий района относятся к объектам исторического и культурного наследия федерального и регионального значения.

Карта района Мещанский

Схема 5



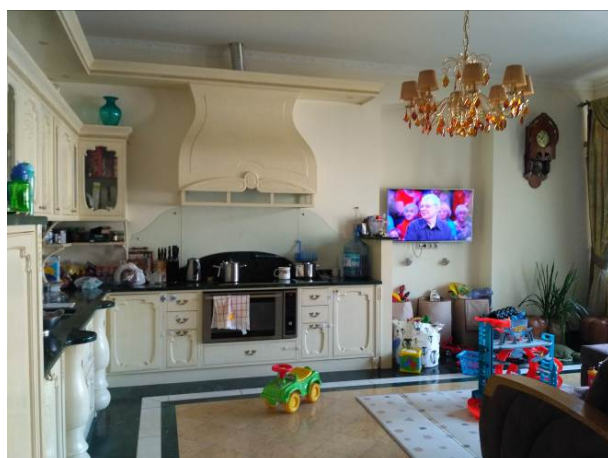
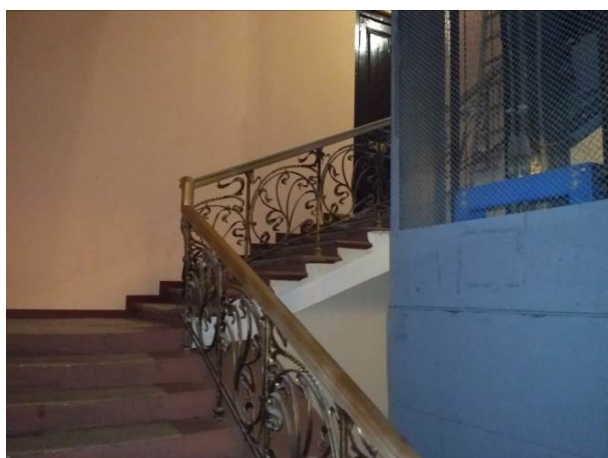
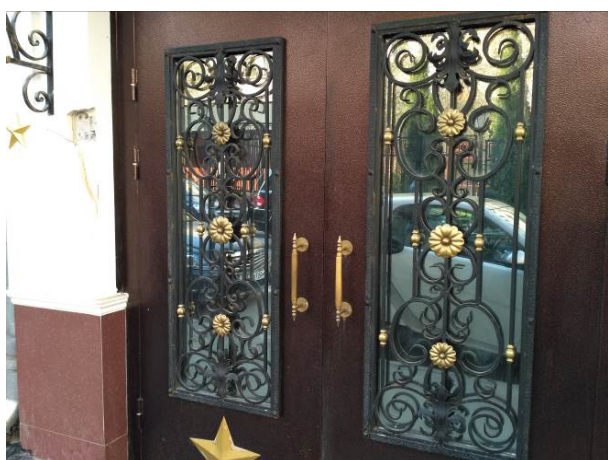
Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

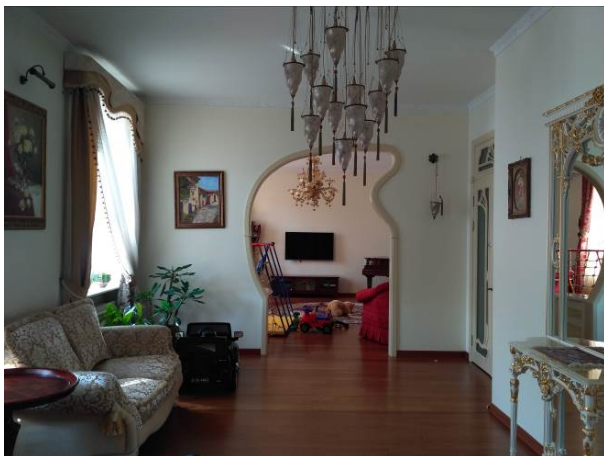
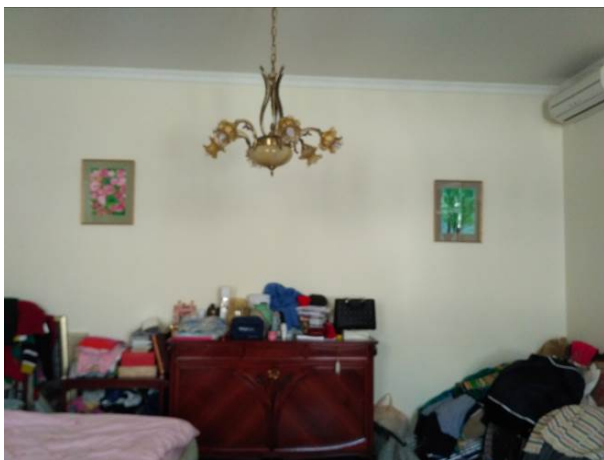
Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

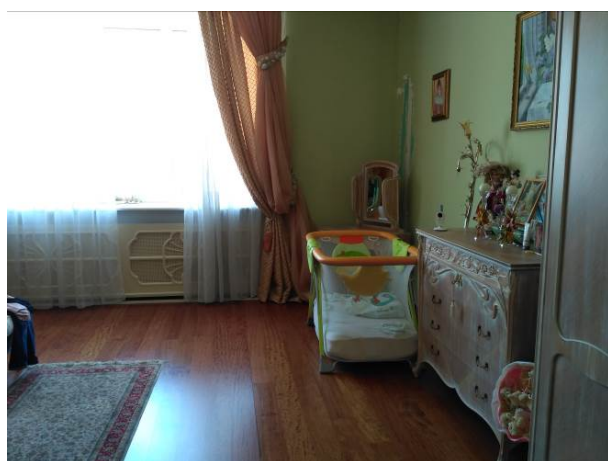
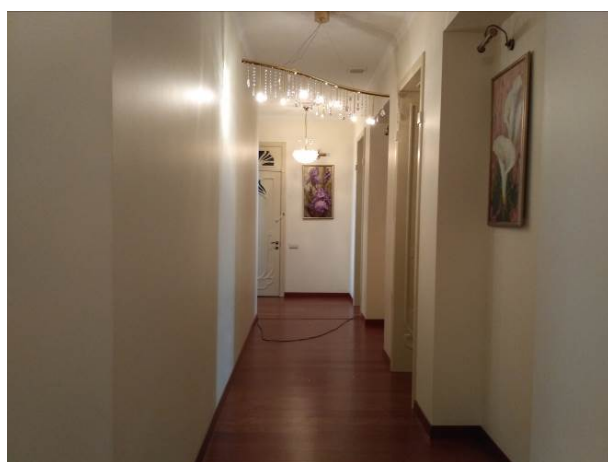
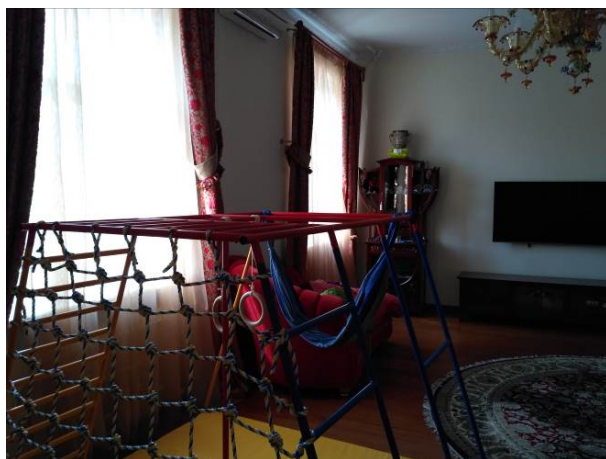
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

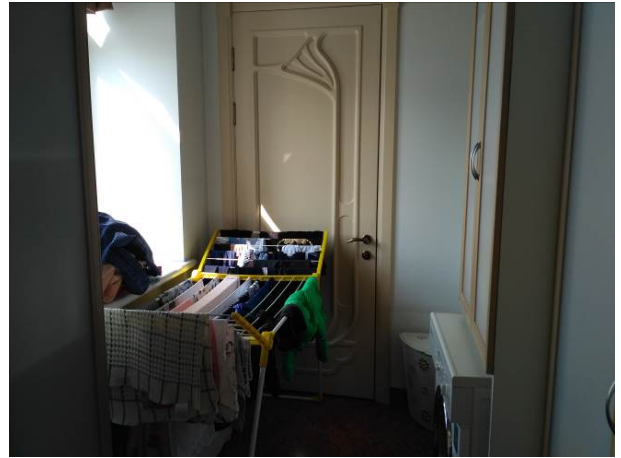
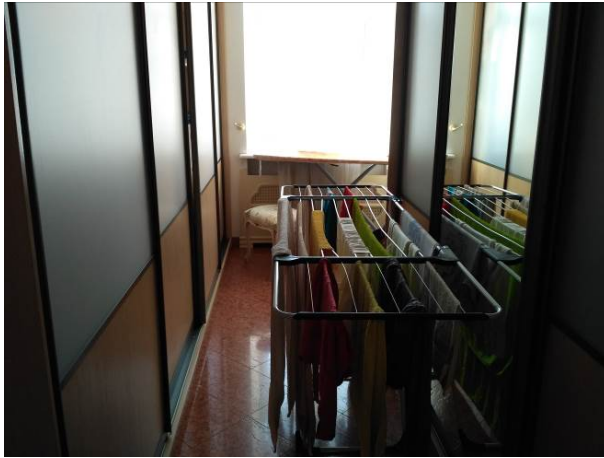
Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки не обнаружено.

Фотографии объекта оценки









10. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость недвижимости в России.

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 7

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на недвижимость через основные ценообразующие факторы.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки принадлежат к сегменту жилой недвижимости г. Москвы - квартиры.

10.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе 2019 года⁴

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

⁴ Источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

10.2. Общая информация о г. Москве

Город Москва является субъектом Российской Федерации, крупнейшим городом и столицей России.

С административной точки зрения территория Москвы подразделяется на двенадцать административных округов. Город Зеленоград является отдельным (Зеленоградским) административным округом города. Новые территории Москвы, расположенные между Киевским и Калужским шоссе, разделены на два административных округа – Новомосковский и Троицкий административные округа. На территориях административных округов действуют территориальные органы исполнительной власти города Москвы – Префектуры, возглавляемые префектами, кроме Новомосковского и Троицкого административных округов, где действует одна Префектура.

Основная единица территориального деления, выделяемая в пределах административных округов – район города, на территории которого функции органа местного самоуправления выполняет районная Управа, возглавляемая главой Управы.

Оценка численности постоянного населения на 1 сентября 2018 года составила 12568,6 тыс. человек и увеличилась за январь-август 2018 на 62,1 тыс. человек.

Численность родившихся в январе-августе 2018 года составила 87 700 человек. (Справочно: январь - август 2017 года – 89 979 человек).

Миграционный прирост в январе-августе 2018 года – 56 242 человек. (Справочно: январь-август 2017 года миграционный прирост – 57 622 человек).

Численность рабочей силы в июле - сентябре 2018 года по итогам обследования рабочей силы составила 7267,2 тыс. человек, в их числе 7179,4 тыс. человек, или 98,8% экономически активного населения были заняты в экономике и 87,8 тыс. чел. (1,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение сентября 2018 года признано безработными 5,9 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,3 тыс., или на 5%). Численность трудоустроенных безработных в сентябре 2018 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,6 тыс. и составила 2,2 тыс. человек.

К концу сентября 2018 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 35,7 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 24,7 тыс. человек имели статус безработного.

На конец сентября 2018 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,3% от численности рабочей силы.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в сентябре 2018 года составил 92,4% к сентябрю 2017 года.

Индекс потребительских цен в сентябре 2018 года составил – 100,1%. На продукты питания индекс составил – 99,5%, на непродовольственные товары -100,3%, на услуги – 100,5%. (Справочно: в сентябре 2017 г. индекс потребительских цен – 99,9%). Индекс потребительских цен: сентябрь 2018 г. к декабрю 2017 г. – 102,8% (Справочно: сентябрь 2017 г. к декабрю 2016 г. – 102,8%).

В сентябре 2018 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 21 410 руб. 00 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 2-й квартал 2018 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 19 сентября 2018 г. № 1114-ПП, составила – 16 463 рубля, для трудоспособного населения – 18 781 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2016- 2018 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2018 г. – 18 781 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за август 2018 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 77 618 рублей и увеличилась по сравнению с августом 2017 года на 11,9%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в августе 2018 года составила 107,9% к уровню августа 2017 года.

За январь-июль 2018 года количество убыточных организаций составило 1 618 или 29,6% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 435 958,2 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 августа 2018 года составила 17576,1 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1473,2 млрд. рублей или 8,4% (на 1 августа 2017 года – 7,4%, на 1 июля 2018 года – 7,7%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец июля 2018 года составила 22290,8 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 33,9 млрд. рублей или 0,2% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 августа 2017 года – 0,1%, на 1 июля 2018 года – 0,1%).

Дебиторская задолженность на 1 августа 2018 года составила 16550,6 млрд. рублей, из неё просроченная – 929 млрд. рублей или 5,6% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 августа 2017 года – 6,7%, на 1 июля 2018 года – 5,5%).

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2018 года, суммарная задолженность составила 192,6 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 октября 2017 года на 76%, по сравнению с 1 сентября 2018 года задолженность уменьшилась на 15%. Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней по кругу крупных и средних предприятий отсутствует.

10.3. Анализ рынка жилой недвижимости.⁵

Прогнозируя развитие рынка в нынешнем году, эксперты исходят из стабильности фундаментального фактора - экономической ситуации в стране, которая, как ожидается, не претерпит глобальных изменений. Рыночную конъюнктуру, как и в прошлые несколько лет, будет определять сниженный платежеспособный спрос, сформированный в неблагоприятных условиях ограниченных возможностей российской экономики. При неизменности этой базовой основы 2018 год надо рассматривать в перспективе нескольких лет как пиковый по уровню покупательской активности на московской «вторичке» массовых сегментов (объекты по цене до 15 млн рублей). В минувшем году спрос на вторичное жилье в столице увеличился в среднем на 15%, показав максимальный прирост за трехлетний период. В ИНКОМнедвижимость положила динамичная динамика по этому показателю наблюдалась в 2018-м каждый месяц, за исключением июля. Максимальный наплыв покупателей был отмечен в компании в октябре и ноябре: эти два месяца стали поворотными - впервые с декабря 2014 года возник ажиотаж среди желающих приобрести жилье, а продавцы получили давно забытую возможность «диктовать условия». Продажная цена самых востребованных объектов - квартир до 10 млн. рублей - возросла с октября по декабрь на 20%. Как следствие мощной волны покупательской активности на рынке при одновременном развитии другой определяющей тенденции - сокращения предложения лотов бюджетных категорий («эконом» и «комфорт») - сложилась крайне неблагоприятная ситуация для проведения альтернативных сделок. Условно: внесенный сегодня аванс за квартиру завтра становился неактуальным, потому что жилье подорожало и продавец, который, в свою очередь, ищет новую жилплощадь, уже не мог подобрать «альтернативу» по цене, на которую рассчитывал, а значит, был вынужден продавать дороже собственную недвижимость. В таких обстоятельствах придерживаться договоренностей сторонам было сложно.

К началу 2019-го ажиотаж спал, а «рынок продавца» перестал быть таковым: «соотношение сил» желающих реализовать и приобрести недвижимость сравнялось. Такой паритет сохранится в течение всего года, и это отвечает интересам всех сторон сделки купли-продажи жилья, позволяя планомерно вести работу, четко рассчитывать финансовые возможности и гарантировать исполнение договорных обязательств.

По итогам года в компании ожидают суммарно на 15% меньше сделок, чем в 2018-м, при отсутствии сколь-либо значимой ценовой динамики. Основными регуляторами спроса и цен будут следующие факторы:

1. Крайне низкий уровень предложения жилья массового спроса

Следствием развития тенденции к сокращению количества выставленного на продажу жилья (одной из ключевых характеристик «вторички» в прошлом году) стали крайне низкие показатели объема предложения, особенно в максимально востребованных бюджетных категориях. По данным Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость, с февраля 2018-го по настоящее время численность экспонируемых объектов, представленных в общем объеме рынка, снизилась на 42%. Учет лотов в эксклюзивной базе данных компании подтверждает общерыночный тренд: динамика за указанный период составила минус 38%.

Аналитики отмечают: объекты массового спроса (до 15 млн рублей) составляют в совокупной экспозиции 50%, а самые востребованные из них (до 10 млн рублей) - 28% общего объема предложения. В этой категории отмечено наибольшее сокращение количества выставленного на продажу жилья: за год минус 53% и минус 62% соответственно.

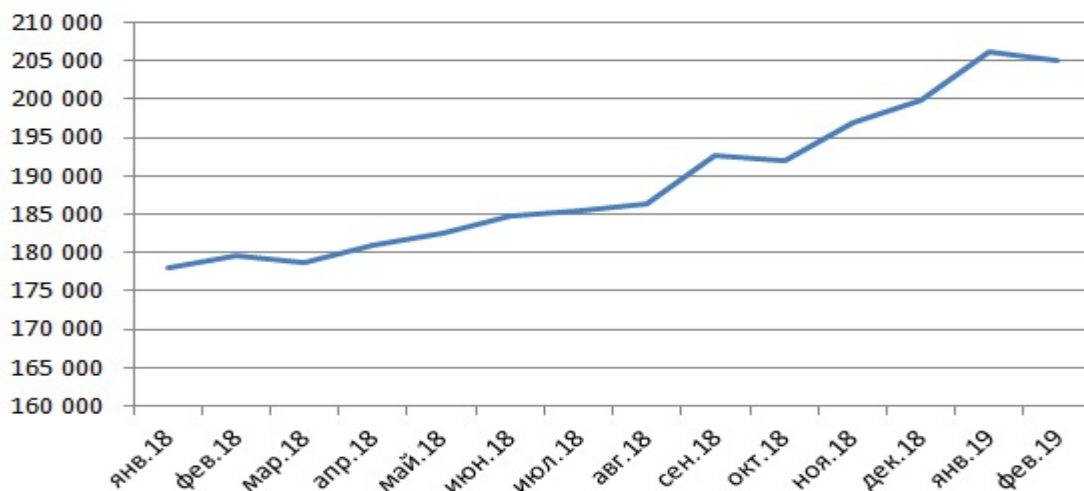
Определяющим в данном случае является то, что именно в масс-маркете сосредоточен основной спрос на московскую «вторичку»: около 75% всех сделок по приобретению жилья - это покупки до 15 млн. рублей.

При повышенном спросе сложившийся сегодня дефицит бюджетного предложения стал бы мощным стимулом роста цен. Именно так произошло в 2018 году: высокая активность покупателей при одновременном уменьшении количества экспонируемых объектов привела

⁵ Источник информации: <https://www.incom.ru/novosti-i-analitika/novosti-rynka/285585/>

(впервые с начала 2015-го) к последовательному удорожанию столичных квартир и - в итоге - к увеличению стоимости предложения на 13% в годовом выражении.

Средняя цена предложения (руб./кв. м) на вторичном рынке жилья Москвы, 2018 - февраль 2019 г.



Однако теоретически возможный при сильно ограниченном предложении рост цен на московскую «вторичку» исключен в реальных условиях сегодняшнего рынка в силу действия другого важнейшего фактора - изменения конъюнктуры ипотечного рынка.

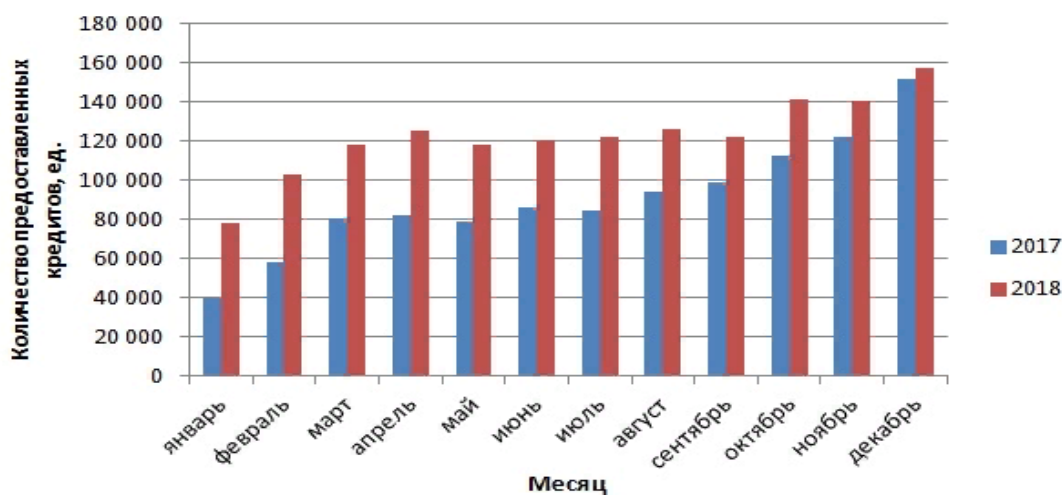
2. Увеличение процентных ставок по ипотеке

По данным Банка России, средневзвешенная ставка по жилищным кредитам в рублях для физических лиц на начало текущего года составила 9,66%. Для сравнения: в сентябре и октябре 2018-го этот показатель был равен 9,41% и являлся историческим минимумом. На первый взгляд, незначительная коррекция, тем не менее, иллюстрирует устойчивую тенденцию роста ипотечных ставок, возникшую в конце прошлого года. Надо понимать, что средневзвешенная ставка - «средняя температура по больнице»: системообразующие банки к настоящему времени повысили проценты по ипотеке на вторичном рынке до 10,5-11%.

Удорожание кредитов почти сразу привело к замедлению динамики прироста их количества в годовом выражении, а в конце года этот показатель и вовсе оказался фактически номинальным. Если в январе 2018-го он был равен 94,9%, то в декабре рухнул до 4%. Изменение числа выданных ипотечных кредитов в 2017 и 2018 гг. представлено ниже.

Динамика выдачи ипотечных жилищных кредитов, 2017—2018 гг.

Месяц	Количество предоставленных кредитов, ед.		Прирост количества кредитов в годовом выражении
	2017 год	2018 год	
январь	40 039	78 043	+ 94,9 %
февраль	57 787	102 654	+ 77,6 %
март	80 508	118 102	+ 46,7 %
апрель	81 662	125 300	+ 53,4 %
май	78 769	118 115	+ 50,0 %
июнь	85 717	120 538	+ 42,3 %
июль	84 384	121 759	+ 44,3 %
август	94 354	126 222	+ 33,8 %
сентябрь	98 414	122 021	+ 24,0 %
октябрь	112 708	141 250	+ 25,3 %
ноябрь	122 290	139 969	+ 14,6 %
декабрь	151 308	157 236	+ 4,0 %



Статистика Банка России

Уменьшение активности граждан на ипотечном рынке - следствие двух основных факторов. Во-первых, ограниченной платежеспособности (реальные денежные доходы населения падают: по данным Росстата, в январе 2019 года они сократились на 1,3% по сравнению с тем же месяцем годом ранее) = из-за этого повышение ставок по ипотеке даже на 1% часто является критичным для выхода потенциального покупателя жилья на рынок. Во-вторых, в обществе сформировались ожидания дешевых кредитов. На высшем государственном уровне как прямое руководство к действию ставится задача снижения ставок до 8%. Это четко фиксируется в сознании людей и воспринимается ими как обязательное «светлое будущее» = «надо только немного подождать».

В свою очередь, частично компенсировать 30%-ное уменьшение количества сделок из-за оттока ипотечных покупателей позволит их приток из смежной отрасли - с рынка новостроек.

3. Перераспределение спроса на рынке недвижимости из-за изменения финансовой модели продаж квартир в новостройках

Переход с 1 июля 2019 года на финансирование строительства и продажу объектов через эскроу-счета поставит застройщиков перед серьезными рисками: крупные представители отрасли столкнутся с необходимостью реформирования внутренних бизнес-структур, мелкие - с перспективой прекратить свою деятельность на рынке или быть поглощенными конкурентами, если не найдут площадку с подходящей финансовой моделью. Из-за перехода могут затянуться старты продаж, вероятны банкротства. В перспективе ожидается снижение объема предложения первичного жилья - вследствие уменьшения количества новых проектов, а также сокращения платежеспособного спроса.

Кредитная нагрузка на застройщиков неизбежно отразится на конечном потребителе посредством подорожания квартир в новостройках, особенно в домах на ранних этапах строительства. В то же время цены на «первичке» уже сейчас упираются в потолок покупательной способности. Дальнейшее их увеличение естественным образом приведет к тому, что существенная часть покупателей перейдет на «вторичку», где нет предпосылок к росту ценовых показателей, а также отсутствуют риски, связанные с неопределенностью ситуации в сегменте новостроек.

«По нашим прогнозам, в 2019 году в связи с изменением конъюнктуры на „первичке“ вторичный рынок получит дополнительные 15% спроса. Очевидным конкурентным преимуществом „вторички“ сейчас является стабильность и прогнозируемость. Единственно, что нужно продавцам, - не поддаваться соблазну увеличивать цены, решив „не отставать“ от новостроек, которые будут дорожать. Не допустить эту ошибку - значит не упустить нового покупателя», - отмечает Сергей Шлома.

Выводы

1. Московский вторичный рынок жилья в 2019 году будет характеризоваться относительным равновесием спроса и предложения - образно говоря, это будет рынок «дружбы народов», без очевидного количественного превосходства на нем покупателей или продавцов. Такое равновесное соотношение — наилучшая конъюнктура для проведения альтернативных сделок.

2. Общее количество операций купли-продажи на «вторичке» уменьшится по сравнению с 2018 годом на 15%. Отрицательный тренд будет определяться ограниченным спросом и низкой платежеспособностью большей части населения, которые сформировались в условиях санкционной экономики. Экономическая ситуация пока стагнирует, а значит, не ожидается и фундаментальных изменений на рынке жилья.

3. Основным регулятором цен на вторичное жилье в 2019 году станут два фактора: дефицит предложения наиболее востребованных объектов и рост ипотечных ставок. Сам по себе каждый из них мог бы стать причиной существенных ценовых колебаний на рынке. При этом снижение числа ипотечных покупателей к тому же будет стоить «вторичке» 30% сделок. Однако действовать указанные факторы будут одновременно и фактически нейтрализуют друг друга в отношении влияния на цену: она останется стабильной.

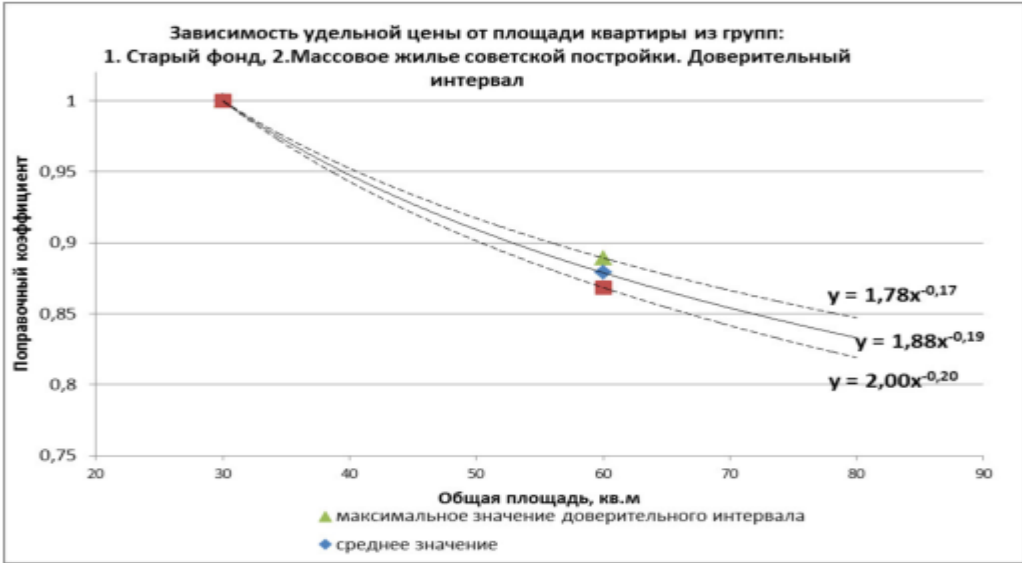
4. Изменение финансовой модели продаж жилья в новостройках приведет к увеличению доли «вторички» в структуре спроса на недвижимость в Москве. Часть потенциальных покупателей «первички» в 2019 году пересмотрит свои приоритеты и приобретет квартиры на вторичном рынке. Прирост спроса на «вторичку» по этой причине составит 15%.

5. Если при текущей конъюнктуре рынка рассматривать его развитие в среднесрочной перспективе, то возможны следующие сценарии. При условии сохранения высоких ставок по ипотеке (в среднем 11%) будет наблюдаться плавное - в течение примерно двух лет - накопление предложения из-за сокращения спроса, после чего последует отрицательная коррекция цены. Однако более высока вероятность развития событий, при котором кредиты будут постепенно (также на протяжении нескольких лет) дешеветь, а спрос - плавно увеличиваться. Рост платежеспособности покупателей спровоцирует активность застройщиков на рынке новостроек и - как следствие - очередное перераспределение спроса. Ослабление

покупательской активности на «вторичке», в свою очередь, не позволит существенно вырасти ценам.

10.4. Ценообразующие факторы

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов при формировании цен продаж																																																																					
финансовые условия и условия сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки Нетипичные условия: расчет неденежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки, необходимость быстрой продажи уменьшает цену сделки																																																																					
снижение цены в процессе торгов	7-10% по данным СРД № 23, 2018г. издание НПЦПО: Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Населенный пункт</th> <th colspan="2">Жилая</th> <th colspan="2">Торговая</th> <th colspan="2">Офисная</th> <th colspan="2">Производственно-складская</th> <th>Земельные участки</th> </tr> <tr> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> <th>Продажа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center;">Крупные города</td> </tr> <tr> <td>Воронеж</td> <td>4-8 (6)</td> <td>7-9 (8)</td> <td>4-6 (5)</td> <td>8-10 (9)</td> <td>5-8 (6,5)</td> <td>9-11 (10)</td> <td>5-8 (6,5)</td> <td>10-12 (11)</td> <td>9-14 (11,5)</td> </tr> <tr> <td>Екатеринбург</td> <td>4-6 (5)</td> <td>7-9 (8)</td> <td>4-7 (5,5)</td> <td>7-10 (8,5)</td> <td>5-7 (6)</td> <td>7-10 (8,5)</td> <td>7-9 (8)</td> <td>10-14 (12)</td> <td>10-14 (12)</td> </tr> <tr> <td>Краснодар</td> <td>3-4 (3,5)</td> <td>6-9 (7,5)</td> <td>5-7 (6)</td> <td>8-11 (9,5)</td> <td>4-7 (5,5)</td> <td>9-11 (10)</td> <td>5-8 (6,5)</td> <td>10-12 (11)</td> <td>10-12 (11)</td> </tr> <tr> <td>Москва</td> <td>4-6 (5)</td> <td>7-10 (8,5)</td> <td>5-9 (7)</td> <td>8-12 (10)</td> <td>6-8 (7)</td> <td>10-12 (11)</td> <td>6-10 (8)</td> <td>10-14 (12)</td> <td>12-14 (12)</td> </tr> </tbody> </table>	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	Крупные города										Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)	Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)	Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)	Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки																																																													
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа																																																													
Крупные города																																																																						
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)																																																													
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)																																																													
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)																																																													
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)																																																													
дата продажи	Разница цены во времени																																																																					
местоположение	Корректировка связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, станция метро): чем ближе к центру и к станциям метро, тем дороже. При подборе аналогов в сегменте принято сравнивать объекты, расположенные в одном районе, равноудаленные от станций метро, в этом случае местоположение ценообразующим фактором не является.																																																																					
тип дома, планировки	принято сравнивать объекты, расположенные в домах одного типа, планировки при отборе аналогов в домах одного типа, ценообразующим фактором не являются																																																																					
техническое состояние (износ здания)	принято сравнивать объекты, которые имеют сопоставимое состояние (сопоставимые года постройки для старого жилого фонда)																																																																					
Наличие балкона/лоджии	Квартиры с балконом/лоджией стоят дороже, чем без них <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Наличие балкона/лоджии</th> <th colspan="2">Аналог</th> </tr> <tr> <th>есть</th> <th>нет</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Объект оценки</td> <td>есть</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>нет</td> <td>0,94</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018 г.</p>	Наличие балкона/лоджии	Аналог		есть	нет	Объект оценки	есть	1,00	нет	0,94																																																											
Наличие балкона/лоджии	Аналог																																																																					
	есть	нет																																																																				
Объект оценки	есть	1,00																																																																				
	нет	0,94																																																																				
этаж	на первом и последнем этажах стоимость дешевле <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье 4.Жильё повышенной комфортности</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже</td> <td>0,94</td> <td>0,93</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> <td>0,97</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018 г.</p>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье 4.Жильё повышенной комфортности				Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95	Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97																																																					
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																				
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье 4.Жильё повышенной комфортности																																																																						
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95																																																																			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97																																																																			

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов при формировании цен продаж																				
площадь объекта	<p>корректировка вводится на основе исследования зависимости цена от размера</p>  <p>Зависимость удельной цены от площади квартиры из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки. Доверительный интервал</p> <p>Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018 г.</p>																				
кол-во комнат	<p>корректировка вводится по отношениям:</p> <table border="1" data-bbox="480 943 1465 1323"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жильё повышенной комфортности</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены трёхкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры</td> <td>0,92</td> <td>0,91</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены многокомнатной квартиры (более 3 комнат) к удельной цене такой же однокомнатной квартиры</td> <td>0,87</td> <td>0,84</td> <td>0,9</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018 г.</p>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жильё повышенной комфортности				Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,96	0,95	0,97	Отношение удельной цены трёхкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,92	0,91	0,93	Отношение удельной цены многокомнатной квартиры (более 3 комнат) к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,84	0,9
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																			
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жильё повышенной комфортности																					
Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,96	0,95	0,97																		
Отношение удельной цены трёхкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,92	0,91	0,93																		
Отношение удельной цены многокомнатной квартиры (более 3 комнат) к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,84	0,9																		
наличие мебели, бытовой техники	<p>корректировка вводится по отношениям:</p> <p>Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал</p> <table border="1" data-bbox="464 1451 1485 1574"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Объекты жилой недвижимости</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии</td> <td>1,03</td> <td>1,05</td> <td>1,04</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник: «Ассоциация развития рынка Статриелт». https://starielt.ru</p>	№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,03	1,05	1,04										
№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																	
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,03	1,05	1,04																	
наличие парковки	<p>влияет на цену в сторону увеличения, в случае если есть подземная парковка, в случае стихийной наземной – ценообразующим фактором не является, принято сравнивать объекты, имеющие сопоставимую обеспеченность парковочными местами</p>																				

Остальные факторы, например, такие, как количество подъездов в доме, количество квартир на этаже, количество санузлов и т.д., являются второстепенными и не имеют статистически достоверного влияния на цены продаж.

10.5. Анализ цен предложений по продаже объектов недвижимости в анализируемом сегменте рынка

В целях оценки была проанализирована большая совокупность предложений аналогов по продаже жилых помещений, далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, данные о которых сведены в таблицу ниже:

Описание объектов-аналогов (продажи)

Таблица 8

Характеристика объекта	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		45 000 000	51 500 000	50 000 000
Цена предложения, руб.		436 893	495 192	454 545
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения	29.03.2019	актуальная на дату оценки	актуальная на дату оценки	актуальная на дату оценки
Актуальность на дату оценки		да	да	да
Местоположение	г. Москва, Варсонофьевский пер. д. 4, с. 1, кв. 19	г. Москва, Варсонофьевский пер. д. 4, с. 1	г. Москва, Варсонофьевский пер. д. 4, с. 2	г. Москва, Милютинский пер. д. 3
Метро	Кузнецкий мост, Лубянка, Трубная	Кузнецкий мост, Лубянка, Трубная	Кузнецкий мост, Лубянка, Трубная	Кузнецкий мост, Лубянка, Тургеневская
Общая площадь, кв.м	321,3	103,00	104,00	110,00
Тип объекта	Помещение в жилом доме	Помещение в жилом доме	Помещение в жилом доме	Помещение в жилом доме
Назначение помещений	жилое	жилое	жилое	жилое
Этаж расположения	5/5	1/4	3/5	5/8
Кол-во комнат	7	3	3	4
Наличие мебели	нет	есть	нет	есть
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Инженерно-техническое состояние*	Рабочее, ремонт не требуется	Рабочее, ремонт не требуется	Рабочее, ремонт не требуется	Рабочее, ремонт не требуется
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_103_m_14_et_1410740558	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_104_m_35_et_1153461136	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/4-k_kvartira_110_m_58_et_1315961447

*Состояние и качество отделки оцениваемой квартиры и объектов-аналогов, исходя из фотографий и описания, сопоставимы. Так же, как показывает практика, подобные квартиры в целом имеют схожую качественную отделку высококачественными строительными материалами.

Далее приводятся скриншоты объектов-аналогов.

Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_103_m_14_et_1410740558

Поиск

3-к квартира, 103 м², 1/4 эт. 45 000 000 ₽

Замоскворечье

8 958 769-61-12

Написать сообщение



Площадь кухни: 15 м²
Жилая площадь: 70 м²
Этаж: 1
Этажей в доме: 4

Тип дома: кирпичный
Количество комнат: 3-комнатные
Общая площадь: 103 м²

Адрес: Россия, Москва, Варсонофьевский переулок, 4с1
Кузнецкий мост (200 м) Лубянка (500 м) Трубная (600 м)
[Посмотреть карту](#)

Лот rMig-158400 Продается прекрасная меблированная 3-комнатная квартира на 1 этаже в фасадном кирпичном доме особняке 19 века с жб перекрытиями. Квартира с качественным евроремонтom. Санузел совмещенный в кафеле. Высокие сводчатые потолки 4. 2м. Большие окна выходят во двор. Подключен газ. Чистый ухоженный подъезд. Капитальный ремонт дома. Видеонаблюдение. Большая наземная парковка. Есть машиноместо. При въезде шлагбаум. Развитая инфраструктура. Дом расположен в престижном историческом центре Москвы. Выявленный объект культурного наследия. Идеально подходит для офисов и коммерческой деятельности. Свободная продажа. дкп более 3 лет. Быстрый выход на сделку. Возможна ипотека.

Замоскворечье

Ваш гид в мире недвижимости.



227 объявлений агентства



Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_104_m_35_et_1153461136

Поиск

3-к квартира, 104 м², 3/5 эт. 51 500 000 ₽

Екатерина

8 495 801-66-91

Написать сообщение



Площадь кухни: 13 м²
Жилая площадь: 55 м²
Этаж: 3
Этажей в доме: 5

Тип дома: кирпичный
Количество комнат: 3-комнатные
Общая площадь: 104 м²

Адрес: Москва, Варсонофьевский переулок, 4с1
Кузнецкий мост (200 м) Лубянка (500 м) Трубная (600 м)
[Посмотреть карту](#)

Продается большая и светлая квартира в самом сердце Москвы. Функциональная планировка, большая кухня и огромная гостиная, две спальни. Закрытый двор, интеллигентные соседи. Уникальность квартиры - свободная продажа! Спешите! Оперативный показ!

АН "Капиталь-Недвижимость"
Агентство

Контактное лицо
Екатерина

Адрес
Москва, Варсонофьевский переулок, 4с1

АН "Капиталь-Недвижимость"
Полный спектр риэлторских услуг.



18 объявлений агентства



ЖБИ низкие цены

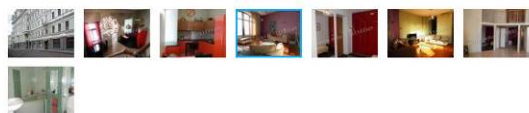
ЖБИ-2. ЖБИ-3. ЖБИ-6 ЖБИ-8 железобетонные изделия. Плиты перекрытия ГК, ПНО, ГБ. Бетон.

[gbi2.com](#)



4-к квартира, 110 м², 5/8 эт. 50 000 000 ₽

ИНКОМ-Недвижимость 8 495 363-63-40



Площадь кухни: 15 м²
Жилая площадь: 80 м²
Этаж: 5
Этажей в доме: 8

Тип дома: кирпичный
Количество комнат: 4-комнатные
Общая площадь: 110 м²

Адрес: Россия, Москва г, Милютинский пер, д. 3
 Лубянка (400 м)  Тургеневская (500 м)  Кузнецкий мост (500 м)
[Посмотреть карту](#)

Лот вт-0361751: Квартира в самом центре столицы с видом на Кремль. Двухуровневая квартира в доме после полной реконструкции с заменой перекрытий и всех коммуникаций. Функциональная планировка: 1-ый уровень - гостиная, объединенная с кухней, 2 спальни, одна из которых с гардеробной комнатой, совмещенный санузел, прихожая, балкон; 2-ой уровень - спальня, гардеробная, совмещенный санузел. В квартире выполнен качественный авторский ремонт, установлены кондиционеры. Квартира оборудована итальянской кухонной мебелью и качественной бытовой техникой. Одно фиксированное машиноместо на наземной парковке. КВАРТИРА ГОТОВА К ПРОДАЖЕ. БЫСТРЫЙ ВЫХОД НА СДЕЛКУ.

СБЕРБАНК

КРЕДИТ ОТ

11,9%

ВСЁ ЧЕСТНО

[ОФОРМИТЬ ОНЛАЙН](#)



Квартиры у метро Тушинская! Москва!

От 2,1 млн руб.! Готовность 87%! Smart-планировки! Метро рядом! Звоните!

[topflat.online](#)



Общие выводы по результатам проведенного анализа:

Таким образом, примерный рыночный диапазон цен предложений для сопоставимых объектов может быть определен как 315 000-496 000 руб./кв.м.

Средние рыночные сроки экспозиции сопоставимых предложений – от полугода до года.

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

11. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *финансово целесообразным*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Результаты анализа по каждому из вышеперечисленных критериев приведены в таблице:

Критерии	Возможные виды использования
Физически возможные способы использования	Жилое
Правомочные способы использования	Жилое
Финансово осуществимые способы использования	Жилое
Максимально эффективный способ использования	Жилое

Вывод: Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание месторасположение объектов, правовой режим, физические условия и текущее состояние, оценщик пришел к выводу, что оптимальным вариантом использования объекта недвижимости является его использование по прямому назначению – в качестве жилого помещения.

12. Основные понятия и методология процесса оценки

12.1. Описание подходов к оценке имущества

Для оценки недвижимости используются три основных (традиционных) подхода в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

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 зачетом 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.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

12.2. Обзор подходов и выбор методов оценки

1. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (итоговая стоимость объекта). Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

2. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

3. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

Для определения рыночной стоимости имущества могут использоваться три основных подхода:

затратный подход;

доходный подход;

сравнительный подход.

Согласно ФСО №1: «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

В связи с тем, что объект оценки предназначен только для проживания, а не для коммерческого использования, доходный подход не применялся в расчетах.

Согласно ФСО №1: «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости.

Основополагающим принципом метода сравнения продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по предложениям объектов недвижимости оценщиком были проанализированы данные рынка. Анализ данных показал, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости. Принимая во внимание все вышесказанное, оценщик считает возможным применение метода сравнения продаж для определения стоимости объекта оценки.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. В рамках затратного подхода рыночная стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости земельного участка и затрат по строительству на нем нового идентичного оцениваемому по функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам объекта, за вычетом накопленного износа.

Согласно п. 24 ФСО №7 «24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства».

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком принято решение отказаться от применения затратного подхода, поскольку объект оценки является встроенным помещением.

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке».

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в доступной информации. В соответствии с вышесказанным, для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет применен сравнительный подход.

13. Применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для расчета стоимости объекта оценки

При применении метода сравнения продаж стоимость объекта оценки определяется сравнением с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Такой подход 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 предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения выбирается количество рублей за квадратный метр общей площади продаваемых объектов недвижимости. Это наиболее типичная единица сравнения, используемая участниками рынка купли-продажи жилой недвижимости, и имеется достаточно информации для ее расчета по каждому аналогу.

Подбор объектов-аналогов

В результате исследования рынка недвижимости были учтены данные по продаже жилых объектов, расположенных в г. Москва, информация о которых представлена выше, в разделе «10.6. Анализ цен предложений по продаже/аренде объектов недвижимости в анализируемом сегменте рынка» настоящего Отчета.

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта применялись корректировки.

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между объектом оценки и объектами-аналогами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как в объем передаваемых прав на объекты-аналоги и оцениваемый объект входит право собственности.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия рынка

Стоимости объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Ниже приведены диапазоны и средние значения скидок на торг в Москве для жилой недвижимости (источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) №22⁶ / под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича).

⁶ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №23) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)

Учитывая приведенные данные, скидка на уторговывание для объектов-аналогов жилого назначения составила 8,5%.

Корректировка на дату предложения

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки.

Все объекты аналоги актуальны на дату определения стоимости, следовательно, корректировка на дату предложения не требуется.

Корректировка на местоположение

Наиболее важным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, «престижность» района, расположение его рядом с оживленными магистралями и станциями метро, транспортную доступность, экологическую ситуацию, окружение и т.п.

Все рассматриваемые объекты расположены в сопоставимых районах г. Москвы, следовательно, корректировка на местоположение не требуется.

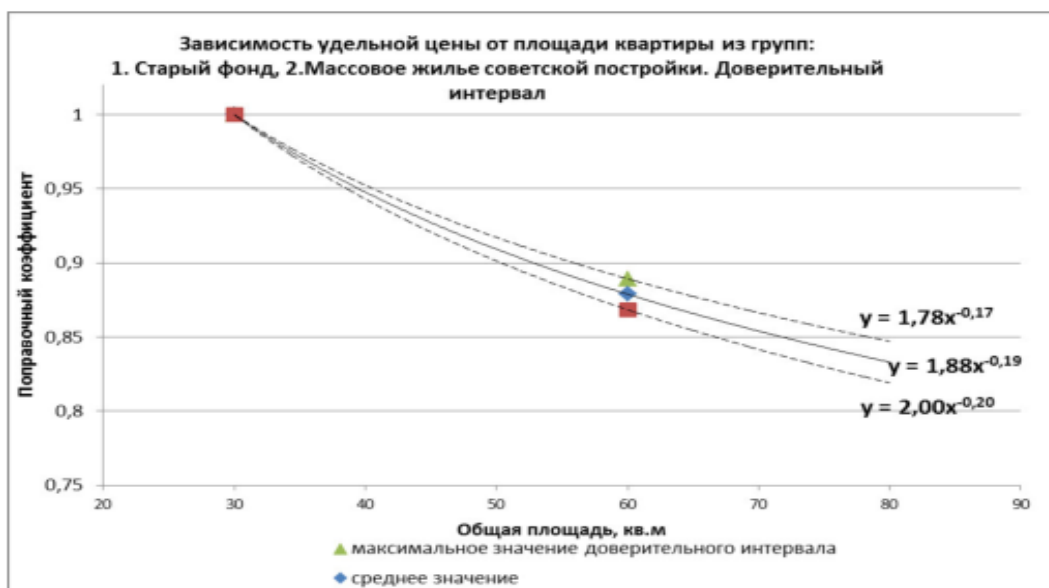
Корректировка на площадь (масштаб)

В случае если площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью объекта оценки, Оценщик применяет корректировку на масштаб, которая основана на той закономерности, что большие по размеру объекты в среднем стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Размер корректировки рассчитан на основе данных Справочника оценщика недвижимости⁷, выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки, согласно которым влияние фактора масштаба на массовое жилье советской постройки описывается следующей формулой:

$$y = 1,88 \times S^{-0,19}$$

⁷ «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018 г.



K_S – коэффициент поправки на площадь, %;

S – площадь объекта, кв.м.;

K – коэффициент корреляции.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = (C_{00}/C_{0A} - 1) * 100\% , \text{ где:}$$

K_{Π} – размер корректировки на общую площадь объекта;

C_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости оцениваемого объекта на размер его площади для объекта оценки, руб.;

C_{0A} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта-аналога на размер его площади для объекта-аналога, руб.

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже.

Расчет корректировки на площадь

Таблица 10

Показатель	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь помещений, м2	321,3	103,0	104,0	110,0
Расчетное значение	0,62783397	0,77932530	0,77789596	0,76964994
Корректировка на общую площадь помещений, %		-19	-19	-18

Корректировка на расположение на этаже

Оцениваемая квартира, как и объект-аналог №1, расположена на крайнем этаже жилого дома, в то время как объекты-аналоги №2 и №3 расположены на средних этажах жилых домов.

Таким образом, требуется введение понижающей корректировки.

На основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости»⁸ отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже составляет 0,96.

Таким образом, повышающая корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила:

$$(0,96-1)*100= -4\%$$

⁸ «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье 4. Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Корректировка на наличие балкона

Объект оценки с лоджией/балконом, также как и все аналоги. Корректировка не требуется

Корректировка на количество комнат

Оцениваемая квартира, согласно экспликации, является 7-комнатной квартирой. Объект-аналог №3, является 4-х комнатной квартирой. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости. Квартиры.) 2018 г. Под ред. Лейфер Л.А. Нижний Новгород, квартиры 4-ех и более комнат являются многокомнатными. Объекты-аналоги №1 и №2 являются 3-ех комнатными квартирами. Таким образом, требуется введение корректировки.

На основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости»⁹ отношение удельной цены трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры составляет 0,92, а отношение удельной цены многокомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры составляет 0,87.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Расчет корректировки на кол-во комнат

Таблица 11

Показатель	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Кол-во комнат	7	3	3	4
Коэффициент	0,87	0,92	0,92	0,87
Корректировка на назначение, %		-5%	-5%	0%

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены трёхкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,92	0,91	0,93
Отношение удельной цены многокомнатной квартиры (более 3 комнат) к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,84	0,9

Корректировка на состояние

Объект оценки, как и все объекты-аналоги, находится в рабочем состоянии, не требует ремонта. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие мебели

Объект оценки, как и объект-аналог №2, подразумевает продажу без мебели, в то время как объекты-аналоги №1 и №3 продаются с мебелью. Таким образом, необходимо введение понижающей корректировки.

На основании данных базы недвижимости «Статриелт»¹⁰ отношение удельной цены квартиры с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии к удельной цене такой же квартиры без мебели в среднем составляет 1,04.

⁹ «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018 г.

¹⁰ «Ассоциация развития рынка Статриелт». <https://statielt.ru>

Таким образом, понижающая корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 составила: $(1/1,04-1)*100 = -3,8\%$

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,03	1,05	1,04

По прочим основным факторам различие между сравниваемыми объектами несущественно, корректировка не требуется.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам и расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весовых коэффициентов производится по следующей формуле:

$$D_i = \frac{1/S_{ki}}{\sum_i \frac{1}{S_{ki}}}, \text{ где:}$$

D_i – весовой коэффициент i -того аналога;

S_{ki} – сумма абсолютных величин корректировок, примененных для i -того аналога;

Оценщиком дополнительно был проведен анализ скорректированных значений объектов на однородность путем анализа коэффициента вариации.

Коэффициент вариации случайных величин – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс, и определяется по формуле.

$$v = (s/x_{cp}) \times 100\% , \text{ где:}$$

s – стандартное отклонение,

x_{cp} – математическое ожидание.

Поскольку значение коэффициента вариации (6%) меньше допустимого значения (33%), то можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода приведен в таблице ниже

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 12

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты		
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб.	-	45 000 000	51 500 000	50 000 000
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	45 000 000	51 500 000	50 000 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	45 000 000	51 500 000	50 000 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	45 000 000	51 500 000	50 000 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-8,5	-8,5	-8,5
Скорректированная цена, руб.	-	41 175 000	47 122 500	45 750 000
Дата выставления на торги		текущая	текущая	текущая
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	41 175 000	47 122 500	45 750 000
Скорректированная цена, руб./кв.м.		399 757	453 101	415 909
Общее местоположение	г. Москва, Варсонофьевский пер. д. 4, с. 1	г. Москва, Варсонофьевский пер. д. 4, с. 1	г. Москва, Варсонофьевский пер. д. 4, с. 2	г. Москва, Милютинский пер. д. 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		399 757	453 101	415 909
Общая площадь, м ²	321,30	103,00	104,00	110,00
Корректировка, %		-19	-19	-18
Скорректированная цена, руб./кв.м.		323 803	367 012	341 045
Тип и назначение помещений	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		323 803	367 012	341 045
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка, %		0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты		
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена, руб./кв.м.		323 803	367 012	341 045
Наличие балкона	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		323 803	367 012	341 045
Этажность	5/5	1/4	3/5	5/8
Корректировка, %		0	-4	-4
Скорректированная цена, руб./кв.м.		323 803	352 332	327 403
Количество комнат	7	3	3	4
Корректировка, %		-5	-5	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		307 613	334 715	327 403
Наличие мебели	нет	есть	нет	есть
Корректировка, %		-3,8	0	-3,8
Скорректированная цена, руб./кв.м.		295 924	334 715	314 962
Инженерно-техническое состояние	рабочее, не требует ремонта	рабочее, не требует ремонта	рабочее, не требует ремонта	рабочее, не требует ремонта
Корректировка, руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		295 924	334 715	314 962
Весовые коэффициенты		0,33	0,32	0,35
Рыночная стоимость, руб./кв.м.		315 000		
Рыночная стоимость, руб.		101 209 500		

14. Согласование результатов и выведение итоговой стоимости

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемого имущества.

Затратный подход при оценке квартиры не применялся. Доходный подход при оценке квартиры не применялся.

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже жилой недвижимости - квартир, аналогичных оцениваемой квартире, поэтому реально отражает ситуацию в данном сегменте рынка. В связи с этим, сравнительному подходу присваивается удельный вес, равный 100%.

Согласование результатов стоимости

Таблица 13

Показатель	Значимость подхода	Вес подхода	Значение, руб.
Стоимость, полученная затратным подходом	не применялся	0,0	0,0
Стоимость, полученная сравнительным подходом	значимый	1,0	101 209 500
Стоимость, полученная доходным подходом	не применялся	0,0	0,0
Согласованная рыночная стоимость, руб.			101 210 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет: **101 210 000 (Сто один миллион двести десять тысяч) руб.**

15. Заявление о проведенной оценке (сертификат качества)

Оценщик, подписавший данный Отчет, настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него сведениями:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Исполнитель по договору № 2019-1849/79 от 29 марта 2019 г. (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития РФ.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик, выполнявший настоящую оценку:

Титов Сергей Борисович, имеющий диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984230, выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи 01 февраля 2008 г.; являющийся действительным членом саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков» (рег. №607). Оценщик застраховал ответственность при осуществлении оценочной деятельности в СПАО «Ингосстрах» (страховой полис №433-566-062152/18, срок действия: 28.09.2018 г.-27.09.2019 г.)

Титов Сергей Борисович



16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.
4. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости. Учебное издание; - М.: Финансы и статистика, 2002 г.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости, Рутгайзер В.М., Белокрыс А.М., Складорова Е.М. и др. - М.: Дело, 1998 г.
6. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М.: Дело Лтд, 1994г.
7. Е.И. Тарасевич. Финансирование инвестиций в недвижимость. - СПбГТУ, 1996г.
8. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.
9. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2018 г.
10. База данных «Ассоциация развития рынка Статриелт», <https://statrielt.ru>

17. Перечень документов, используемых оценщиком

- Выписка из ЕГРН на оцениваемую квартиру от 28.01.2019 г.
- Выписка из домовой книги №3327869 от 30.01.2019 г.
- Единый жилищный документ (справка о заявителе №3327821 от 30.01.2019 г.
- Экспликация к поэтажно плану здания (помещения).

18. Приложение

№	Название
18.1	Документы, устанавливающие количественные и качественные, характеристики объекта оценки.
18.2	Документы Оценщика.

ПРИЛОЖЕНИЕ 18.1

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки


УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел I
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		(на объект недвижимости)	
Лист № 28.01.2019	Раздела I	Всего листов раздела I : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: 77:01:0001040:2330			
Номер кадастрового квартала: 77:01:0001039			
Дата присвоения кадастрового номера: 22.07.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер: 77-77-09/051/2006-158			
Адрес: г.МОСКВА, ВАРСОНОФЬЕВСКИЙ ПЕР., дом 4, стр.1 кв. 19			
Площадь, м²: 210.4			
Наименование: Жилое помещение			
Назначение: Жилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 5			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость (руб.): 76732213.03			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:01:0001039:1011			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости): Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утетеные"			
Особые отметки: Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.			
Получатель выписки: Акционерный Коммерческий Банк "Банк на Красных Воротах" (акционерное общество)			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Евдокимова Е. А.	
(полное наименование должности)		(подпись, фамилия)	
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(инв. объект недвижимости)	
Лист № <u>28.01.2019</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>77:01:0001040:2330</u>			
1. Правообладатель (правообладатели):	Акционерный Коммерческий Банк "Банк на Красных Воротах" (акционерное общество), ИНН: 7708005552, ОГРН: 1027739045025		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:01:0001040-2330-77/017/2018-8 от 24.12.2018		
3. Документы-основания:	3.1. 05.06.2018; Постановление о передаче нереализованного имущества должника взыскателю от Акт о передаче нереализованного имущества должника взыскателю от 05.06.2018		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		(полное наименование должности)	Евгловина Е. А.
		(подпись)	
		(инициалы, фамилия)	Евгловина Е. А.

Выписка из домовой книги № 3327869 дома № 4 стр.1 по Варсонофьевский пер. района Мещанский Центральный г. Москвы

№ п/п	Фамилия, имя и отчество, уроженец республики, края, области, района, села, деревни, города (сюда же заносятся дети до 14 лет прибывшие с прописываемыми)	Дата рождения	Когда и откуда прибыл (республика, край, область, район, село, деревня), если переехал (с другой улицы, дома) внутри города поселка - указывается название улицы и № дома	Цель приезда и на какой срок	Гражданство	Кем, когда выдан паспорт № и серия паспорта	Отношение к военной службе, кем и когда принят на учет	Квартал, тип дома	Дата регистрации	Когда и куда выехал (республика, край, область, район, село, деревня, город) временно или постоянно
1	АКБ Банк на Красный Воротях АО							19		
2	Музалевская Татьяна Владимировна, Российская Федерация, Брянская г. Брянск	03.04.1957	03.06.2009, г. Москва, Варсонофьевский пер. д.4 стр.1 кв.12	Влад. б/рег. Пост.	Россия	паспорт РФ 45 04 053404, выд.25.09.2002 ОВД "Текстильский" г. Москва		19	03.06.2009	
3	Ядлев Амрхан, Бельгия, г. Брюссель	21.02.2015	24.04.2015, с рождения	Пост.	Россия	свидетельство о рождении сер.- 648, выд.02.03.2015 Бюро ЗАГС Уккель г.Брюссель		19	24.04.2015	
4	Ядлева Магомед Ахмедханович, ЧИАССР, г. Грозный	20.08.1984	03.02.2012, Республика Ингушетия обл. Назрань, Шерипова д.1	Пост.	Россия	паспорт РФ 26 03 093579, выд.30.12.2005 ОВД г.Назрань Республика Ингушетия		19	03.02.2012	
5	Ядлев Тамерлан, Бельгия, Укль р-н, г. Брюссель	15.02.2017	27.04.2017, Бельгия,	Пост.	Россия	свидетельство о рождении сер.- 519, выд.06.03.2017 Служба регистрации актов гражданского состояния		19	27.04.2017	
6	Ядлева Юлия Владимировна, г. Москва	15.07.1987	03.06.2009, г. Москва, Варсонофьевский пер. д.4 стр.1 кв.12	Пост.	Россия	паспорт РФ 45 11 322173, выд.02.11.2011 Отделение УФМС России по г. Москве по району Мещанский		19	03.06.2009	

Выписка верна 30.01.2019

Ведущий специалист отдела подготовки документов

Максимова О.Н./



Единый жилищный документ (справка о заявителе)
№ 3327821

по состоянию на 30.01.2019 г. /

Центральный административный округ

Мещанский район

АКБ Банк на Красный Воротах ,, тел. 928-39-46
(фамилия, имя, отчество заявителя, телефон)

Паспортные данные: _____

Сведения о ранее выданном паспорте: _____

Информация о причине замены паспорта: _____

Заявитель зарегистрирован по месту жительства:

Заявитель является собственником жилого помещения без регистрации по адресу:

(необязано зачеркивать):

ул. Варсонофьевский пер., _____ дом № 4 _____ корп. _____ строение 1 _____ кв. 19

Прежнее наименование адреса (в случае замены):

ул. _____ дом № _____ корп. _____ строение _____ кв. _____

Организация, выполняющая функции управления домом:

Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник Мещанского района»

адрес: 129090, г. Москва, ул. Ботанический пер., дом. 7, телефон: 8(495) 621-00-73

(полное наименование организации, адрес, телефон)

Вид заселения:

частная собственность

(социальный наем, наем (коммерческий), безвозмездное пользование, частная собственность, субаренда, пр.)

Лицевой счет/карточка учета открыты на гр.

Ф. И. О. владельца права собственности Доля в праве собственности, %

АКБ Банк на Красный Воротах , 100,00

на основании:

Договор мены 3-5267 от 16.08.2006 выдан Учред юст на недв

Договор купли-продажи комнат 2-5695 от 17.08.2006 выдан ГУФРС по Москве

Св-во о гос.рег-ции права 77 АГ 822862 от 31.08.2006 выдан ГЛ. УПР. Ф. Р. СЛ. ПО МОСКВЕ

(указывается №, дата и кем выдан (оформлен) соответствующий документ: ордер, договор найма, договор безвозмездного пользования, договор на условиях субаренды, решение суда, договор купли-продажи, иной документ, являющийся основанием для открытия лицевого счета)

Характеристика занимаемого жилого помещения:

Отдельная 7 - комнатная

(отдельная квартира, квартира коммунального заселения, гостиничного типа, коридорная система, общежитие)

Площадь жилого помещения (с учетом балконов, лоджий, веранд, террас): 322,90 кв. м.

Площадь балконов, лоджий, веранд, террас: 1,60 кв. м.

Общая площадь жилого помещения: 321,30 кв. м.

Приведенная доля общей площади жилого помещения: _____ кв. м. (указывается для коммунальных квартир)

Жилая площадь: 210,40 кв.м.

Площадь кухни: 47,50 кв. м.

Санузел совмещенный

Количество комнат в квартире: 7

Занимаемые комнаты, площадь: общ. (жилая): 321,30 (210,40)

1 комната общ. (заним.): 38,64 (25,30) кв.м (прох.);

2 комната общ. (заним.): 43,22 (28,30) кв.м (запр.);

6 комната общ. (заним.): 53,75 (35,20) кв.м (запр.);

10 комната общ. (заним.): 47,65 (31,20) кв.м (запр.);

11 комната общ. (заним.): 43,98 (28,80) кв.м (запр.);

12 комната общ. (заним.): 44,29 (29,00) кв.м (запр.);

14 комната общ. (заним.): 49,78 (32,60) кв.м (запр.);

М. П.

Ведущий специалист по предоставлению услуг
ведомственного направления Максимова Ольга
Николаевна

(Ф.И.О. должностного лица)

1

Жилое помещение расположено на 5 этаже 5 этажного дома. Материал стен: Кирпичный; год постройки: 1917; серия индивидуальный проект; соответствует стандартам благоустройства: да/нет; лифт: есть. Центральное отопление: есть. Водопровод: есть. Горячее водоснабжение: есть. Тип системы ГВС: закрытая. Электроснабжение: есть. Ванна: есть. Газоснабжение: есть. Канализация: есть. Занимаемая жилая площадь пригодна/непригодна для проживания.

На данной площади зарегистрированы по месту жительства /
 жилое помещение расположено в доме-новостройке и в нем никто не зарегистрирован:
 (ненужное зачеркнуть)

Фамилия, имя, отчество	Дата рождения	Место рождения	Родствен-ные отношения	N, серия паспорта (св. о рождении), кем и когда выдан	N, серия ранее выданного паспорта (св. о рождении), кем и когда выдан	С какого времени прож. в Москве	Дата регистрации и откуда прибыл	Куда и когда выбыл
АКБ Банк на Красный Воротах	01.01.1999		заявитель				без регистрации	30.01.2019
Музалевская Татьяна Владимировна	03.04.1957	Российская Федерация, Брянская, Брянск		паспорт РФ № 053404 45 04, выдан ОВД "Текстильщики" г Москвы 25.09.2002			03.06.2009 г. Москва, Варсонофьевский пер., д.4, с.1, кв.12	
Яндиев Амирхан -	21.02.2015	Бельгия, Брюссель		свидетельств о о рождении № 648 -, выдан Бюро ЗАГС Уккель г.Брюссель 02.03.2015			24.04.2015 с рождения	
Яндиев Магомед Ахмедханович	20.08.1984	ЧИАССР, Грозный		паспорт РФ № 093579 26 03, выдан ОВД г.Назрань Республики Ингушетия 30.12.2005			03.02.2012 Республика Ингушетия, г. Назрань ул.Шерипов а, д.1	
Яндиев Тамерлан -	15.02.2017	Бельгия, Укль р-н Брюссель		свидетельств о о рождении № 519 -, выдан Служба регистрации актов гражданского состояния 06.03.2017			27.04.2017 Бельгия,	
Яндиева Юлия Владимировна	15.07.1987	Москва		паспорт РФ № 322173 45 11, выдан Отделение УФМС России по г. Москве по району	паспорт РФ № 294638 45 09, выдан Отд.по району Мещанский ОУФМС России по		03.06.2009 г. Москва, Варсонофьевский пер., д.4, с.1, кв.12	



М. П. *Маш*
 (подпись)

Ведущий специалист по предоставлению услуг ведомственного направления Максимова Ольга Николаевна
 (Ф.И.О. должностного лица)

Фамилия, имя, отчество	Дата рождения	Место рождения	Родствен-ные отношения	N, серия паспорта (св. о рождении), кем и когда выдан	N, серия ранее выданного паспорта (св. о рождении), кем и когда выдан	С какого времени прож. в Москве	Дата регистрации и откуда прибыл	Куда и когда вы был
				Мещанский 02.11.2011	г.Москве в ЦАО 19.10.2007			

Кроме того, на данной площади зарегистрированы по месту пребывания:

Наниматель (собственник) и члены семьи другой жилой площади не имеют/имеют.

Наличие мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилого помещения и коммунальных услуг:

Субсидия: нет

Ф.И.О. гражданина, имеющего право на меры соц. под-ки	Основание предоставления (наименование) мер соц. под-ки: реквизиты документа, подтверждающего право на меры соц. под-ки (удостоверение и т.п.), дата, с которой предоставляются меры соц. под-ки	Размер льготных скидок	Ф.И.О. граждан, проживающих в жилом помещении, на которых распространяются все или часть мер соц. под-ки

(указываются субсидии, а также все льготы, имеющиеся у нанимателя (собственника) и членов его семьи)

Наличие приборов учета: нет

Задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг на 30.01.2019 г. имеется

руб.

Период Вид ЖКУ	02.2018	Итого по услуге
ХВ	2930,65	2930,65
Антенна	84,00	84,00
Отоп.осн.пл.	18105,50	18105,50
Сод.и рем.жп	13239,36	13239,36
Канализация	2078,87	2078,87
Взнос кап. рем.	5462,10	5462,10
Итого по периоду	41900,48	41900,48

(указать по оплате каких услуг имеется задолженность)

Еще проживает семей в квартире (для квартир коммунального заселения) _____

(указывается количество человек в семье и характеристика занимаемых комнат, а также о наличии/отсутствии в этих семьях тяжелобольных граждан):

N ком.	Характеристика комнаты	размеры, кв.м		Ф.И.О нанимателя (собственника)	человек в семье	имеются/не имеются тяжелобольные
		общая приведенная пл.	жилая пл.			

М.П.



Ведущий специалист по предоставлению услуг ведомственного направления Максимова Ольга Николаевна

(Ф.И.О. должностного лица)

Документ действителен до 31.03.2019 г. (60 дней с даты выдачи)



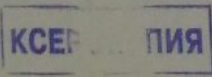
М. П.

Ведущий специалист по предоставлению услуг ведомственного направления Максимова Ольга Николаевна

(Ф.И.О. должностного лица)

3

Первое территориальное управление
 Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1
 Телефон: 8 (495) 710-20-00, 8 (495) 710-03-60
 Номер заказа некорректный



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Варсонофьевский переулок, дом 4, строение 1

стр. 1

Д Л Я С Л У Ж Е Б Н О Г О П О Л Ь З О В А Н И Я

Квартира № 19

ф.22

Акт Мосжилинспекции о перепланировке квартиры (помещения) от 17.12.2007 г.

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов			прочих
5	1	жилая проходная	25,3	25,3				330	21.03.2008 г.	
	2	жилая запроходная	28,3	28,3					21.03.2008 г.	
	3	санузел совмещённый	4,6		4,6				21.03.2008 г.	
	4	санузел совмещённый	8,6		8,6				21.03.2008 г.	
	4а	шкаф встроенный	1,0		1,0				21.03.2008 г.	
	5	коридор	22,2		22,2				21.03.2008 г.	
	6	жилая запроходная	35,2	35,2					21.03.2008 г.	
	7	помещение подсобное	10,6		10,6				21.03.2008 г.	
	8	помещение подсобное	5,9		5,9				21.03.2008 г.	
	9	санузел совмещённый	5,6		5,6				21.03.2008 г.	
	10	жилая запроходная	31,2	31,2					21.03.2008 г.	
	11	жилая запроходная	28,8	28,8					21.03.2008 г.	
	12	жилая запроходная	29,0	29,0					21.03.2008 г.	
	13	кухня	47,5		47,5				21.03.2008 г.	
	13а	балкон					1,6		21.03.2008 г.	
	14	жилая запроходная	32,6	32,6					21.03.2008 г.	
	15	коридор	4,9		4,9				21.03.2008 г.	
Итого по квартире			321,3	210,4	110,9		1,6			

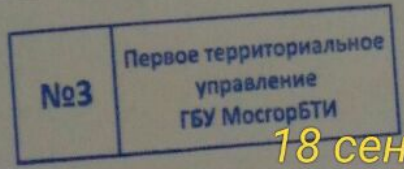
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Экспликация на 1 странице

08.09.2017 г.

Исполнитель

Петрова О.В.

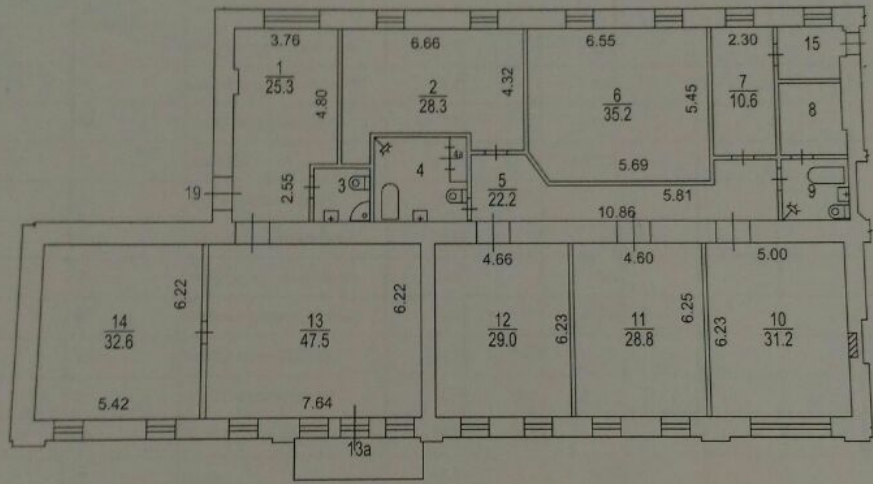


18 сент. 2017 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Варсонофьевский пер.
домовладение по адресу: Земля и т.д.
 домовлад. (вл.) _____ дом 4
 корпус: _____ строение (сооружение) 1
номер помещения
 на часть 5 этажа помещ. (квартира) 19
 квартал № 91 Центральный АО г. Москвы

КСЕРКОПИЯ

5 ЭТАЖ



№3 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 21 " 03 2008 г.
 П/план снял Петрова О.В.
 Проверил _____
 " 08 " 09 2017 г.

Масштаб 1:200

18 сент. 2017 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 18.2
Документы Оценщика

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Титов
Сергей Борисович**


Выдано в г. Москва, ул. Вербная, д. 3, кв. 9
Зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 607
Дата выдачи: 24 июня 2013 г.



**Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.**

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ 
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Титов Сергей Борисович

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой союз судебных экспертов»

Регистрационный номер в реестре: **083**

Дата присвоения: **29 июня 2013 г.**

Паспорт 6104 155031 выдан Железнодорожным РОВД г. Рязани 622-028.
Зарегистрирован: Россия, г. Рязань, ул. Березовая, д.1, кв.7

Генеральный директор
НП СРО «Деловой союз судебных экспертов»
Лебедев И.Н.



www.srosudexpert.ru



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984230

Настоящий диплом выдан Титову
Сергею Борисовичу
 в том, что он(а) с 01-августа 2009 по 01-февраля 2009,
 прои(а) профессиональную переподготовку (по) НОУ ВПО
Московская финансово-промышленная
академия (МФПА)
 по программе профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)»
 Государственная аттестационная комиссия (созванная от 01-февраля 2009,
 удостоверяет право (соискателю квалификации) Титова
Сергея Борисовича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)



г/м Москва № 0107

АИФ Бюрок. 006

Диплом является удостоверением личности
в профессиональной деятельности

Диплом имеет право на выдачу нового выдан
профессиональной деятельности


Регистрационный номер 0107



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-566-062152/18**

«20» сентября 2018 г.

г. Рязань

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Титов Сергей Борисович Паспортные данные: серия 6104, номер 155031, выдан Железнодорожным РОВД гор. Рязани, 03.09.2004г. Адрес регистрации: г. Рязань, ул. Березовая, д.1, кв.7
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «28» сентября 2018 года по «27» сентября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 12 600 (Двадцать тысяч шесть сот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 28.09.2018г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Титов С.Б. От Страхователя:  (Титов С.Б.)	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика:  Нефедов Д.Ю. Начальник ОКС филиала СПАО «Ингосстрах» в Рязанской области, на основании доверенности №239-ОФ/17 от 20.11.2017г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000025-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Шитову Сергею Борисовичу

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в датительном падеже)

на основании протокола от « 13 » сентября 2013 г. № 02

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Аккредитованным

(указывается полное наименование)

образовательным частным учреждением высшего профессионального

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



Е. А. Бейкарева

(подпись)

Бейкарева Е. А.

(цифровая подпись)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000017-1

« 05 » сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Титову Сергею Борисовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 05 » сентября 2017 г. № 2

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 05 » сентября 2020 г.

АО «Экспертно-правовое бюро» Москва, 2017 г. - бл. Сертификат № 000017-1/000017-1/000017-1/000017-1. Тел.: (495) 700-47-42, www.eprb.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180E0B4070131

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-правовое Бюро»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 121615, Москва, Рублевское шоссе, д. 18, корп. 1	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	5 650 руб. 00 коп. (Пять тысяч шестьсот пятьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,113 %
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «07» июля 2018 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «07» июля 2018 г. по «06» июля 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.**От имени Страховщика:**М.П.  /М.В. Агаджанова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «21» июня 2018 г.