



## **ОТЧЕТ № 39754-ОТКР-НПЦ/22**

**об оценке квартиры**

**Адрес: Москва, Басманный, ул. Бакунинская,  
д. 50, строен. 3, кв. 18**

**Дата определения стоимости: 02.03.2022**

**Заказчик: ПАО Банк «ФК Открытие»**

**Исполнитель: ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»**

**Дата составления: 02.03.2022**

**Москва • 2022**



## Оглавление

|     |                                                                                                                                                              |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....                                                                                                                                         | 5  |
| 1.1 | Задание на оценку .....                                                                                                                                      | 5  |
| 1.2 | Применяемые стандарты оценки .....                                                                                                                           | 6  |
| 1.3 | Сведения об Оценщике и Заказчике .....                                                                                                                       | 7  |
| 2   | ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....                                                                                              | 8  |
| 3   | ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                          | 9  |
| 3.1 | Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Сведения о правообладателях ..... | 9  |
| 3.2 | Описание Объекта оценки .....                                                                                                                                | 9  |
| 3.3 | Определение физического износа здания .....                                                                                                                  | 13 |
| 3.4 | Место расположения Объекта оценки .....                                                                                                                      | 14 |
| 3.5 | Фотографии Объекта оценки .....                                                                                                                              | 15 |
| 4   | ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....                    | 22 |
| 5   | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....                                                                                                             | 34 |
| 6   | МЕТОДИКА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                        | 35 |
| 6.1 | Основные этапы процесса оценки .....                                                                                                                         | 35 |
| 6.2 | Основные понятия и терминология .....                                                                                                                        | 35 |
| 6.3 | Выбор подходов к оценке .....                                                                                                                                | 36 |
| 7   | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....                                                                                   | 38 |
| 7.1 | Выбор объектов-аналогов .....                                                                                                                                | 38 |
| 7.2 | Обоснование корректировок .....                                                                                                                              | 40 |
| 7.3 | Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости .....                                                                                                | 46 |
| 8   | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....                                                                                                                               | 48 |
| 8.2 | Расположение объекта оценки и объектов-аналогов .....                                                                                                        | 49 |
| 9   | СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....                                                     | 50 |
| 10  | СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....                                                                                                                           | 51 |
|     | Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ .....                                                                                                                    | 52 |
|     | Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА .....                                                                                                                      | 61 |
|     | Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ .....                                                                                            | 74 |

## Основные факты и выводы

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |               |                                                    |                                            |                                                                                                                                                                                                            |                      |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Описание объекта оценки                                        | Тип помещения:                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 | Кол-во комнат | Этаж                                               | Общая площадь, кв. м                       | Жилая площадь, кв. м                                                                                                                                                                                       | Площадь кухни, кв. м |
|                                                                | квартира                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 | 5             | 6                                                  | 97,40                                      | 70,40                                                                                                                                                                                                      | 8,30                 |
|                                                                | Наличие неутвержденной перепланировки                                                                                                                                                                                                                               |                                 |               | Наличие обременений                                | Характер обременений                       |                                                                                                                                                                                                            |                      |
|                                                                | Нет данных                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |               | Да                                                 | Залог в силу закона                        |                                                                                                                                                                                                            |                      |
| Описание здания                                                | Тип/серия здания                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 | Этажность     | Год постройки / Год ввода в эксплуатацию           | Год капитального ремонта                   | Физический износ здания, %                                                                                                                                                                                 |                      |
|                                                                | Многоквартирный<br>семизэтажный дом /<br>Индивидуальный проект                                                                                                                                                                                                      |                                 | 7             | 1912 / 1912                                        | Нет сведений                               | 73                                                                                                                                                                                                         |                      |
| Адрес объекта оценки                                           | Субъект РФ                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 | Район         | Населенный пункт                                   | Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв. |                                                                                                                                                                                                            |                      |
|                                                                | г Москва                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 | -             | Москва                                             | Бакунинская ул, 50 стр 3, кв 18            |                                                                                                                                                                                                            |                      |
| Цель и задачи оценки                                           | Определение рыночной стоимости Объекта оценки установление нпц на торгах                                                                                                                                                                                            |                                 |               |                                                    |                                            |                                                                                                                                                                                                            |                      |
| Заказчик оценки                                                | ПАО Банк «ФК Открытие». Реквизиты: ОГРН 1027739019208 дата присвоения: 26.07.2002 г., ИНН 7706092528, КПП 770501001, БИК 044525985, к/с 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО;<br>Адрес места нахождения: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4 |                                 |               |                                                    |                                            |                                                                                                                                                                                                            |                      |
| Основание оценки                                               | Договор № 3-ОТКР-2021 от 29.01.2021 между ПАО Банк «ФК Открытие» и ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»                                                                                                                                                                         |                                 |               |                                                    |                                            |                                                                                                                                                                                                            |                      |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | Установление НПЦ на торгах. Любое другое использование Отчета (или его части) без письменного согласия Исполнителя недействительно.                                                                                                                                 |                                 |               |                                                    |                                            |                                                                                                                                                                                                            |                      |
| Исполнитель оценки                                             | Форма                                                                                                                                                                                                                                                               | Наименование / Ф.И.О. (для ЧПО) |               | Место нахождения, контактная информация            | ОГРН, дата присвоения ОГРН                 | Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица                                                                                                                                          |                      |
|                                                                | ООО                                                                                                                                                                                                                                                                 | ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»        |               | 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 | 1022200911260 дата присвоения 04.12.2002   | Наименование страховой компании «САО "ЭНЕРГОГАРАНТ"», страховой полис(договор) №18005-035-000165/3, дата выдачи 30.03.2021, срок действия полиса с 30.03.2021 по 30.04.2022, страховая сумма 3 000 000 000 |                      |

| Сведения об оценщиках, выполнивших оценку                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Стаж работы<br>(кол-во лет)                                                      | Номер в реестре членов СРОО | Краткое наименование СРОО    | Реквизиты документов оценщика:                                  |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                  |                             |                              | о членстве в СРОО                                               | Полиса обязательного страхования гражданской ответственности                                                                                                                                                               | о получении профессиональных знаний                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Тихомиров Сергей Валерьевич</i><br><i>4611 323289, Выдан ТП №2 в гор. Мытищи ОУФМС России по Московской обл. в Мытищинском р-не 31.03.2011</i><br><i>Номер телефона: +7 (495) 797-30-31</i><br><br><i>E-mail: tikhomirovsv.srg@gmail.com</i><br><br><i>Почтовый адрес: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11</i> | <i>9 лет 9 месяцев</i>                                                           | <i>2731</i>                 | <i>Ассоциация "СРОО "ЭС"</i> | <i>Ассоциация "СРОО "ЭС". Свидетельство 2731 от 25.10.2019.</i> | <i>Наименование страховой компании «Страховое акционерное общество "ВСК"», страховой полис(договор) №2100SB40R4419, дата выдачи 24.08.2021, срок действия полиса с 11.09.2021 по 10.09.2022, страховая сумма 5 000 000</i> | <i>Диплом о профессиональной переподготовке №772401315988 от 12.02.2015 г.</i><br><br><i>Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)»</i> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                  |                             |                              |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Даты                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Осмotra объекта                                                                  |                             | Оценки                       |                                                                 | Составления отчета                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <i>24.02.2022 (внешний осмотр)</i>                                               |                             | <i>02.03.2022</i>            |                                                                 | <i>02.03.2022</i>                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Результаты расчета рыночной стоимости при применении                                                                                                                                                                                                                                                                             | Сравнительного подхода (в рублях)                                                |                             | Доходного подхода (в рублях) |                                                                 | Затратного подхода (в рублях)                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <i>26 849 000</i>                                                                |                             | <i>Не применялся</i>         |                                                                 | <i>Не применялся</i>                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Итоговое значение стоимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Рыночная стоимость (в рублях)                                                    |                             |                              |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <i>26 849 000 (двадцать шесть миллионов восемьсот сорок девять тысяч) рублей</i> |                             |                              |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик  Тихомиров Сергей Валерьевич

Отчет утвердил руководитель, действующий на основании доверенности № 13 от 30.12.2021  Терехов Борис Александрович

