

ОТЧЕТ № ДР-128/19 ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ

НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (КВАРТИРЫ),
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
119602 МОСКВА, Р-Н ТРОПАРЕВО-НИКУЛИНО, УЛ. НИКУЛИНСКАЯ,
Д. 27, КВ. 52

ЗАКАЗЧИК:	ПАО РОСБАНК
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	НАО «ЕВРОЭКСПЕРТ»
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ:	18.09.2019
ДАТА ОЦЕНКИ:	18.09.2019

1	Общие сведения	4
1.1	Сведения о Заказчике	4
1.2	Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с Оценщиком	4
1.3	Сведения об Оценщике	4
1.4	Задание на оценку	5
1.5	Основные факты и выводы	6
1.6	Сертификат качества оценки. Применяемые стандарты	8
1.7	Сделанные допущения и ограничительные условия	9
2	Описание объекта оценки	10
3	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	15
4	Анализ рынка	16
4.1	Макроэкономические факторы	16
4.2	Рынок жилой недвижимости Москвы и Московской области	24
5	Общие понятия оценки, подходы к оценке	29
5.1	Терминология	29
5.2	Подходы к оценке	30
5.3	Порядок оказания оценочных услуг	31
6	Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом	32
6.1	Определение корректировок и порядок их внесения	35
7	Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости Объекта оценки	37
8	Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки	38
9	Декларация качества оценки	44
10	Сведения о независимости Оценщика	45
	Приложения	46

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик	ПАО РОСБАНК
Реквизиты Заказчика	ИНН: 7730060164, КПП: 997950001
Юридический адрес	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34

1.2 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Непубличное акционерное общество «Евроэксперт»
Юридический адрес	121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, эт. 5, пом. 8
Почтовый адрес	121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, эт. 5, пом. 8
ОГРН	1047796300298 от 28.04.2004 года
Банковские реквизиты	ИНН 7709542694 КПП 773001001 р/с 40702810700000005622 Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО) к/с 30101810345250000745 БИК 44525311
Контактные телефоны	Тел./факс: (495) 983-09-59
E-mail	ipoteka@euroexpert.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Договор (Полис) Страховое акционерное общество "ВСК" №190E0B40R1180 от 11.04.2019 г. Страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) руб. Лимит возмещения на один страховой случай: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) руб. Срок действия: 16.04.2019 - 15.04.2020 года

1.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ФИО	Калимова Жанна Олеговна
Должность	Руководитель проектов
Информация о членстве в СРО	Включена в реестр Саморегулируемой организации "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков" (регистрационный номер 509, дата регистрации 30.06.2017 г.; место нахождения организации: 109147, город Москва, Марксистская улица, дом 34 корпус 10
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом АНО ВО "Национальный институт финансовых рынков и управления" о профессиональной переподготовке серии ПП № 0042187 от 27.06.2017г., по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности - 8 лет.

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор (Полис) Страховое акционерное общество "ВСК" обязательного страхования ответственности Оценщиков № 190E0B40R2263 от 11.06.2019 г. Страховая сумма: 3 000 000 (три миллиона) руб. Срок действия: 23.06.2019 - 30.12.2020 года
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Непубличное акционерное общество
Полное наименование организации	Непубличное акционерное общество «Евроэксперт»
ОГРН	1047796300298 от 28.04.2004 года
Юридический адрес организации	121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, эт. 5, пом. 8
Контактная информация юридического лица	121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, эт. 5, пом. 8 Тел./факс: (495) 983-09-59
Местонахождение Оценщика	По местонахождению Исполнителя (121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, эт. 5, пом. 8)

Специалисты, привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке

ФИО	Флянтикова Анастасия Игоревна
Наименование организации, должность	НАО «Евроэксперт», Старший оценщик
Квалификация по диплому	Экономист
Степень участия	Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом, оформление Отчета

1.4 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира) общей площадью 117,90 кв.м (122,20 кв.м с учетом летних помещений), расположенное по адресу: 119602 Москва, р-н Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, д. 27, кв. 52
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (квартира) общей площадью 117,90 кв.м (122,20 кв.м с учетом летних помещений), расположенное по адресу: 119602 Москва, р-н Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, д. 27, кв. 52 Полные характеристики Объекта оценки приведены в разделе 2 Отчета
Кадастровый номер	77:07:0014004:4851
Характеристики Объекта недвижимости и его составных частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены согласно следующим документам: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2019/284106221 от 14.09.2019 г.; экспликация; поэтажный план БТИ См. раздел 2 Отчета и приложение №1.3
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2019/284106221 от 14.09.2019 г.
Ограничения (обременения) прав	Ипотека, весь объект
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Предполагаемое использование результатов оценки	Для последующей реализации Объекта
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	18.09.2019г.
Период проведения оценки	18.09.2019г. - 18.09.2019г.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки, препятствия к проведению осмотра	Отсутствуют
Отраслевые эксперты	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчик предоставляет в полном объеме все имеющиеся у него документы, необходимые для проведения оценки, в день направления Заявки
Допущения, на которых основывается оценка	Оценка проводится в допущение об отсутствии ограничений (обременений) прав. Общие и иные специальные допущения представлены в разделе 1.7 Отчета
Специальные требования залогодержателя, предъявляемые к оценке в целях залога	Согласно информации, предоставленной Заказчиком, предполагаемое использование результатов оценки не связано с залоговыми органами или иными кредитными организациями. Специальные требования не учитываются.

1.5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира) общей площадью 117,90 кв.м (122,20 кв.м с учетом летних помещений), расположенное по адресу: 119602 Москва, р-н Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, д. 27, кв. 52
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество (квартира)
Месторасположение имущества	119602 Москва, р-н Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, д. 27, кв. 52
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Существующие ограничения права	Ипотека, весь объект
Правообладатели оцениваемого имущества	Дубинина Валентина Андреевна
Правоподтверждающие/ правоустанавливающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2019/284106221 от 14.09.2019 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки для последующей реализации Объекта
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть применена только для последующей реализации Объекта
Период проведения оценки	18.09.2019г. - 18.09.2019г.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	18.09.2019г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился
Дата составления Отчета	18.09.2019г.
Основание для проведения оценки	Договор № 6/н от «27» июня 2017г.
Общая площадь Объекта оценки	117,90 кв.м (122,20 кв.м с учетом летних помещений)
Официальный курс валюты на дату оценки	64,1213 руб./доллар США

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности	ФСО №1, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297г., ФСО №2, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298г., ФСО №3, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299г., ФСО №7, утвержденные приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., ФСО №9, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327; ФСО №12, утвержденные приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г; Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные «СФСО» (в части, не противоречащей ФСОН№1, ФСОН№2, ФСОН№3, ФСОН№7, ФСОН№9, ФСОН№12)
Стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода	Не применялся
Стоимость Объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся
<i>Стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, НДС не облагается</i>	<i>20 941 290(Двадцать миллионов девятьсот сорок одна тысяча двести девяносто) рублей, или 326 590(Триста двадцать шесть тысяч пятьсот девяносто) долл. США</i>
<i>Рыночная стоимость Объекта оценки, НДС не облагается</i>	<i>20 941 290(Двадцать миллионов девятьсот сорок одна тысяча двести девяносто) рублей, или 326 590(Триста двадцать шесть тысяч пятьсот девяносто) долл. США</i>
<i>Ликвидационная стоимость Объекта оценки, НДС не облагается</i>	<i>11 006 760(Одиннадцать миллионов шесть тысяч семьсот шестьдесят) рублей, или 171 660(Сто семьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят) долл. США</i>

Оценщик _____ (Калимова Ж.О.)

Директор Департамента оценки жилой недвижимости НАО «Евроэксперт» _____ (Карпенко М. С.)

1.6 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

НАО «Евроэксперт» настоящим удостоверяет, что Отчет об оценке, являющийся предметом Договора № 6/н от «27» июня 2017г., сопровождается следующим сертификатом качества:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в разделе 1.6. настоящего Отчета допущений и ограничительных условий.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.
5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенного давления на оценщиков, подписавших настоящий Отчет.
6. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:
 - Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федеральными стандартами оценки:
 - ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297г.,
 - ФСО №2, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298г.,
 - ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299г.,
 - ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.,
 - ФСО №9, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
 - ФСО №12, утвержденного приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г;
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденные «СФСО» (в части, не противоречащей ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7, ФСО№9, ФСО№12).

1.7 СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

Общие допущения:

- В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности представленных Заказчиком информации о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки, технических и иных документов, необходимых для выполнения данной работы.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки без каких-либо гарантий, что права собственности на Объект оценки могут перейти к потенциальному инвестору или покупателю на условиях, согласующихся с этим мнением.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором между Заказчиком и Оценщиком.
- Определенная Оценщиком величина стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости Объекта оценки.
- При оценке Объекта оценки использованы копии документов, предоставленные Заказчиком, но не заверенные должным образом. Оценка проведена, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна.
- Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, технологическую экспертизу Объекта оценки, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Специальные допущения:

- По согласованию с Заказчиком, Оценщик не проводил осмотр внутренних помещений Объекта оценки ввиду отсутствия у Заказчика возможности организации доступа к нему. Рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки, определенные в рамках настоящего Отчета, верны при условии того, что фактическое состояние Объекта оценки соответствует данным, предоставленным Заказчиком.
- По согласованию с Заказчиком не был проведен осмотр внутренних помещений Объекта оценки ввиду отсутствия доступа, Оценщик не может судить о соответствии фактической планировки квартиры поэтажному плану БТИ. Рассчитанные рыночная и ликвидационная стоимости верны без учета стоимости расходов на согласование/восстановление перепланировки (переоборудования).
- Значения рыночной и ликвидационной стоимостей верны без учета существующего ограничения (обременения) права (Ипотека, весь объект).

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой жилое помещение (квартиру) общей площадью 117,90 кв.м (122,20 кв.м с учетом летних помещений), расположенное на 3 этаже 17-19-этажного жилого дома по адресу: 119602 Москва, р-н Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, д. 27, кв. 52.

Таблица 2-1 Характеристика местоположения здания

Адрес Объекта оценки	119602 Москва, р-н Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, д. 27, кв. 52	
Ближайшая станция метро	Озёрная	
Локальные особенности расположения (Удаленность от станции метро)	5 мин пешком	
Качество обустройства двора	Хорошее	
Экологическая обстановка	Относительно благополучная (по данным географического факультета МГУ, лаборатории «Московский регион» и МГПП «Общественная экология»)	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружены	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа	Имеется
	Детский сад	Имеется
	Отделение банка	Имеется
	Предприятия службы быта	Имеется
	Торговые предприятия	Имеется
	Аптека	Имеется
	Поликлиника	Имеется
Зона отдыха	Имеется	
Характеристика и состояние прилегающей территории	Нет данных	
Ликвидность	Средняя	
Средняя стоимость 1 кв. м квартир в данном районе данного класса недвижимости, руб./кв. м	158 000 - 206 000 (по данным www.apn.ru)	

Источник: данные открытых источников, данные Заказчика

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2-2 Физические характеристики здания

Год постройки жилого дома	1999 (по данным www.reformagkh.ru)	
Физический износ (согласно данным БТИ), %	Нет данных	
Общий физический износ (по расчетам Оценщика, исходя из нормативного срока жизни дома), %	17%	
	Физический износ дома рассчитан по следующей формуле: $И = \frac{(D_o - D_n)}{N}$ где: Do - дата оценки; Dn - дата постройки здания; N - нормативный срок экономической жизни здания.	
Консьерж	Нет данных	
Домофон	Нет данных	
Тип здания	17-19-этажный панельный жилой дом (КОПЭ)	
Наличие подвала	Есть	
Наличие технического этажа	Есть	
Наличие лифта	Есть	
Наличие мусоропровода	Есть	
Этажность дома	17-19	
Материал стен	Панельные	
Материал перекрытий	Железобетонные	
Внешний вид фасада дома	Осмотр не проводился, нет данных	
Техническое обустройство	Газоснабжение	Отсутствует
	Водоснабжение	Есть (центральное)
	Отопление	Есть (центральное)
	Электроснабжение	Есть (центральное)
	Канализация	Есть (центральная)
Наличие подключения к системам коммуникаций	Объект подключен к указанным системам коммуникаций	
Состояние общественных зон подъезда	Осмотр не проводился, нет данных	
Наличие и тип парковки	Осмотр не проводился, нет данных	
Информация об аварийности здания	Осмотр не проводился, нет данных	
Данные о наличии дома в списках на снос	Дом отсутствует в списках на снос в открытых источниках	
Данные о наличии дома в списках на реконструкцию/капитальный ремонт	Дом значится в списках на проведение ремонтных работ в 2026 г. (www.repair.mos.ru)	
Социальный состав жильцов	Нет данных	

Источник: данные открытых источников, данные Заказчика

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2-3 Техническое состояние здания

Год постройки жилого дома	1999 (по данным www.reformagkh.ru)
Физический износ (согласно данным БТИ), %	Нет данных
Общий физический износ (по расчетам Оценщика, исходя из нормативного срока жизни дома), %	17%
Группа капитальности	II
Нормативный срок экономической жизни здания (нормы СНиП)	120 лет
Год проведения полного/частичного капитального ремонта здания	Не проводился, поскольку дом построен в 1999 году
Данные о наличии дома в списках на снос	Дом отсутствует в списках на снос в открытых источниках
Состояние и характеристика перекрытий	Железобетонные (отсутствует возможность определить состояние, осмотр не проводился)
Конструктивные характеристики наружной части фундамента (цоколя)	Железобетонный
Наличие критериев физического износа фундамента (цоколя)	Нет данных
Конструктивные характеристики наружных стен (материал стен)	Панельные
Наличие критериев физического износа наружных стен	Нет данных
Наличие критериев физического износа перекрытий	Нет данных

Источник: данные открытых источников, данные Заказчика

По согласованию с Заказчиком, Оценщик не проводил осмотр здания, расположенного по адресу: 119602 Москва, р-н Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, д. 27, в связи с этим, Оценщик не может судить об отсутствии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести в последствии к аварийности дома или признанию его ветхим.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2-4 Характеристика Объекта оценки

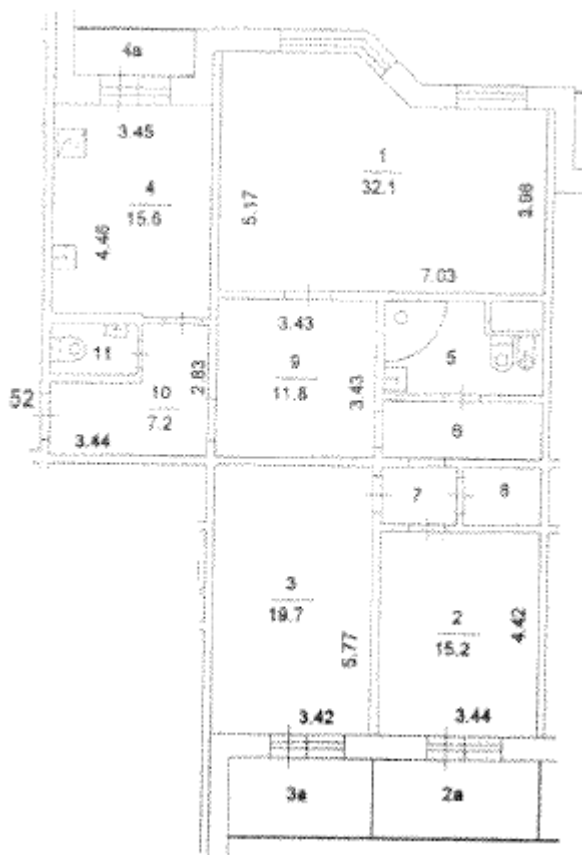
Этаж, на котором расположена оцениваемая квартира	3
Количество комнат в квартире	3
Тип комнат	Изолированный
Площадь с учетом летних неотапливаемых помещений, кв.м	122,20
Общая площадь (без учета летних помещений), кв.м	117,90
Жилая площадь, кв.м	67,00
Площадь кухни, кв.м	15,60
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	Есть
Наличие летних помещений	Лоджия, 2 балкона
Санузел	2 санузла
Высота потолков, м	2,74
Вид из окна	Осмотр не проводился, отсутствует возможность определить вид из окна
Наличие подсобных помещений	Кладовая
Состояние квартиры	Требуется косметический ремонт ¹
Необходимые ремонтные работы	Требуется проведение косметического ремонта
Сантехника / состояние	Осмотр не проводился, нет данных /Нет данных
Внутренняя отделка помещений квартиры	<i>Полы</i> Нет данных
	<i>Стены</i> Нет данных
	<i>Потолки</i> Нет данных
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, холодному и горячему водоснабжению, канализации, газоснабжению	Объект подключен к системам коммуникаций, указанным в Таблице 2.2
Слаботочное обеспечение (телефонная линия, Интернет)	Нет данных
Оборудование для вышеперечисленных систем	Нет данных
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ и наличие переоборудований Мнение Оценщика о возможности регистрации данной перепланировки/переоборудования в установленном законом порядке Примерная стоимость регистрации указанной перепланировки / переоборудования, либо приведения помещения в первоначальное состояние	Осмотр квартиры не проводился, отсутствует возможность установить соответствие фактической планировки поэтажному плану БТИ
Текущее использование	Жилое помещение (квартира)

Источник: данные открытых источников, данные Заказчика

¹ По данным Заказчика

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рисунок 2-1 поэтажный план согласно документам БТИ



3 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Стандарты оценки подчеркивают, что рыночная стоимость - это стоимость при наиболее эффективном использовании Объекта оценки.

Таким образом, рыночная стоимость определяется исходя из наиболее эффективного использования оцениваемого имущества, то есть наиболее вероятного использования, являющегося:

- соответствующим требованиям и нормам законодательства,
- физически возможным,
- экономически оправданным,
- максимально прибыльным.

Законодательно разрешенное использование

Согласно Допущениям и ограничивающим условиям настоящего Отчета, описанным в Разделе 1.7, юридическая экспертиза прав на рассматриваемый Объект оценки не проводилась. Предполагается, что все документы на право владения, пользования и распоряжения Объектом оценки оформлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с предоставленными Заказчиком правоустанавливающими документами на оцениваемый объект недвижимости последний относится к жилому фонду.

Таким образом, единственно возможным законодательно разрешенным использованием объекта является использование его в жилых целях.

Физически возможное использование

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой встроенное помещение, расположенное в жилом доме. Физические характеристики, конструктивные особенности и техническое оснащение (в том числе имеющиеся коммуникации) не препятствуют его использованию в качестве жилого объекта недвижимости.

Исследование *финансовой целесообразности* заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

По результатам анализа рынка жилой недвижимости Московского региона было выявлено, что Объект оценки соответствует современным требованиям участников рынка, и обладает характеристиками, которые, по мнению большинства аналитиков, будут пользоваться спросом в ближайшем будущем.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Учитывая то, что единственным законодательно разрешенным и физически возможным вариантом является использование Объекта оценки в качестве жилого, это назначение признается вариантом, обеспечивающим максимальную доходность.

Вывод: на дату оценки наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки признается его текущее использование в качестве жилого помещения (квартиры).

4 АНАЛИЗ РЫНКА

4.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ

По оценке Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России), во 2 кв. 2019 г. ВВП продолжил демонстрировать слабую положительную динамику -0,8% г/г (год к году, после 0,5% г/г в январе-марте 2019 г.). Прирост ВВП по итогам 1 пол. 2019 г. оценивается на уровне 0,7% г/г.

Т. 4.1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	1 полугодие 2019
ВВП, %	104,0	104,3	103,4	101,3	100,7	97,2	99,8	101,6	102,3	100,7*
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	105,1
Индекс промышленного производства**	108,2	104,7	102,6	100,3	101,7	96,6	101,3	102,1	102,9	102,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	88,1	123,0	95,3	106,2	103,5	102,6	104,8	103,1	99,4	101,2
Индекс инвестиций в основной капитал	106,0	106,2	106,6	99,7	98,5	91,6	99,4	103,0	104,3	100,5***
Реальные располагаемые денежные доходы населения****	104,3	100,8	104,4	103,3	99,3	95,7	94,1	98,4	100,1	98,7
Оборот розничной торговли	104,4	107,2	106,3	103,9	102,7	90,0	94,8	101,3	102,6	101,7
Экспорт товаров, млрд долл. США	398,0	521,4	528	521,6	497,8	341,5	279,2	359,1	452,1	206,5
Импорт товаров, млрд долл. США	248,8	323,3	336	344,3	308,0	193,0	191,4	228,5	240,5	114,3

Источник: данные Росстата, Информация о социально-экономическом положении России за январь-июнь 2019 г.: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-06-2019.pdf; Доклад "Социально-экономическое положение России" за январь- июнь 2019 г.: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-06-2019.pdf; <http://customs.ru/statistic>; данные Федеральной таможенной службы, январь-июнь 2019 г.: <http://customs.ru/statistic>

* Оценка Минэкономразвития России: http://economy.gov.ru/minec/resources/60a8385b-8ba3-4140-aea1-40c74a8b02fc/190524_.pdf;

**По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

***1 кв. 2019 г. в % к 1 кв. 2018 г.

****Оценка показателей рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 г. с изменениями от 20.11.2018 г.).

Как и в 1 кв. 2019 г., основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле-июне 2019 г. внесли промышленные виды деятельности (в общей сложности 0,8 п. п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми. В целом такая ситуация свидетельствует о низком уровне совокупного спроса в экономике.

В июне 2019 г. продолжилось замедление роста добычи полезных ископаемых (до 2,3 % г/г после 2,8 % г/г в мае 2019 г.). В условиях действия соглашения ОПЕК+ темп роста добычи нефти в июне 2019 г. сохранился на уровне предыдущего месяца (1,0 % г/г). Ухудшение динамики наблюдалось по естественному природному газу и углю. В то же время производство сжиженного природного газа продолжило расти двузначными темпами (58,2 % г/г в июне).

В июне 2019 г. рост выпуска обрабатывающих производств ускорился до 3,4 % г/г (после падения на 1,0 % г/г в мае 2019 г.). Негативное действие календарного фактора на динамику обрабатывающих отраслей в июне сохранилось, однако было менее выраженным, чем месяцем ранее (в июне и мае было на 1 и 2 рабочих дня меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 г.). Без учета календарного фактора рост обрабатывающей промышленности в июне 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 4,2 % г/г.

Ускорение роста обрабатывающей промышленности было обеспечено улучшением динамики металлургического производства (на 13,4 % г/г в июне 2019 г.) и машиностроения. После майского спада вернулся к росту химический комплекс (3,1 % г/г в июне 2019 г.). Вместе с тем в июне 2019 г. продолжилось ухудшение динамики в таких основополагающих несырьевых отраслях, как пищевая промышленность (-1,9 %

4 АНАЛИЗ РЫНКА

г/г), деревообработка (0,9 % г/г) и производство стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции (1,7% г/г).

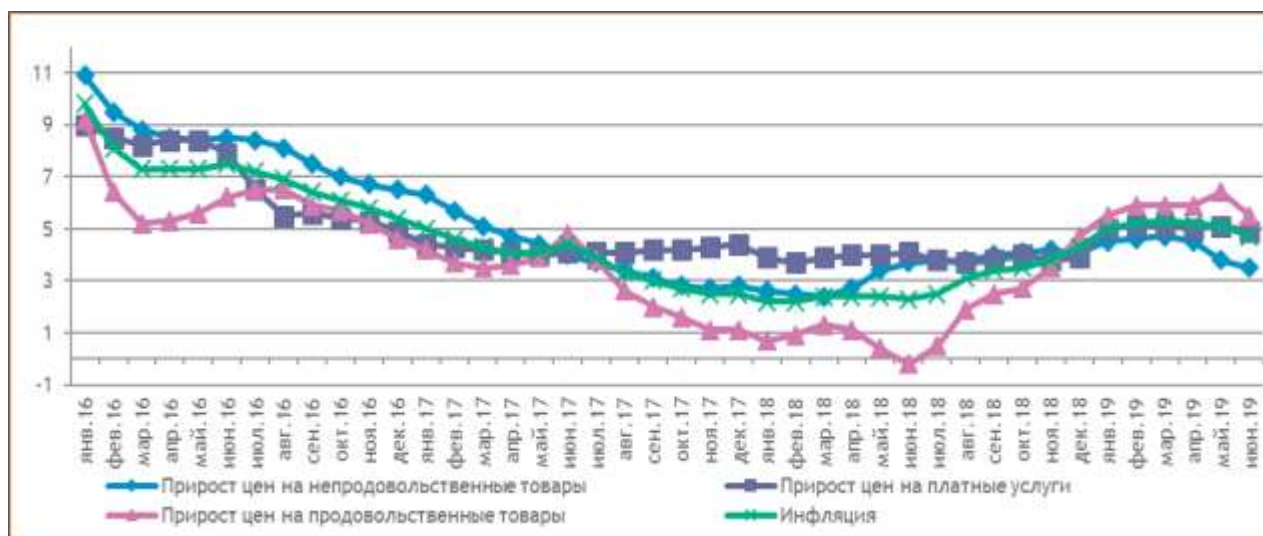
В других базовых отраслях - строительстве, торговле, транспортном комплексе - в июне 2019 г. сохранялись низкие темпы роста. Розничный товарооборот в июне 2019 г., как и в мае, увеличился на 1,4 % г/г. Годовые темпы роста объема строительных работ в июне шестой месяц подряд сохранялись на околонулевом уровне. Рост грузооборота транспорта продолжил замедление - до 0,3 % г/г в июне 2019 г. после 0,9 % г/г в мае 2019 г.

Индекс потребительских цен

В июне 2019 г. по сравнению с маем 2019 г. индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,6%.

В июне 2019 г. инфляция существенно замедлилась - до 4,66 % г/г после 5,13 % г/г в мае 2019 г. Резкое замедление инфляции свидетельствует о слабой динамике совокупного спроса в экономике.

И. 4.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, январь 2016-июнь 2019 гг. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник: ЦБ РФ, Инфляция на потребительском рынке, июнь 2019 г., https://www.cbr.ru/statistics/?PrId=macro_sub

В июне 2019 г. в 10 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен по сравнению с маем 2019 г. составил 0,3% и более, самый заметный - в Еврейской автономной области (0,9%) в результате увеличения цен на услуги на 2,9%.

Вместе с тем в 17 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские цены снизились по сравнению с маем 2019 г. на 0,3% и более, заметнее всего - в г. Севастополе (на 1,0%) в результате удешевления продовольственных товаров в среднем на 2,0%.

В Москве цены выросли за июнь на 0,2%, в Санкт-Петербурге - на 0,1% (с начала 2019 г. в обоих городах - на 2,8%).

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке Росстата, во 2 кв. 2019 г. по сравнению со 2 кв. 2018 г. снизились на 0,2%, в 1 пол. 2019 г. по сравнению с 1 пол. 2018 г. снизились на 1,3%.

Внешняя торговля

По данным таможенной статистики в январе-июне 2019 г. внешнеторговый оборот России составил 320,8 млрд долл. США и по сравнению с январем-июнем 2018 г. снизился на 3,0%.

Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 92,2 млрд долл. США, что на 5,4 млрд долл. США меньше, чем в январе-июне 2018 г.

Экспорт России в январе-июне 2019 г. составил 206,5 млрд долл. США и по сравнению с январем-июнем 2018 г. сократился на 3,6%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 87,6%, на страны СНГ - 12,4%.

Основой российского экспорта в январе-июне 2019 г. традиционно являлись топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта составил 64,7% (в январе-июне 2018 г. - 64,0%). В товарной структуре экспорта в страны дальнего зарубежья доля этих товаров составила 69,2% (в январе-июне 2018 г. - 67,8%), в страны СНГ - 32,8% (37,2%). По сравнению с январем-июнем 2018 г. стоимостный объем топливно-энергетических товаров снизился на 2,6%, а физический - возрос на 2,1%. Среди товаров топливно-энергетического комплекса возросли физические объемы экспорта электроэнергии на 31,5%, угля каменного -

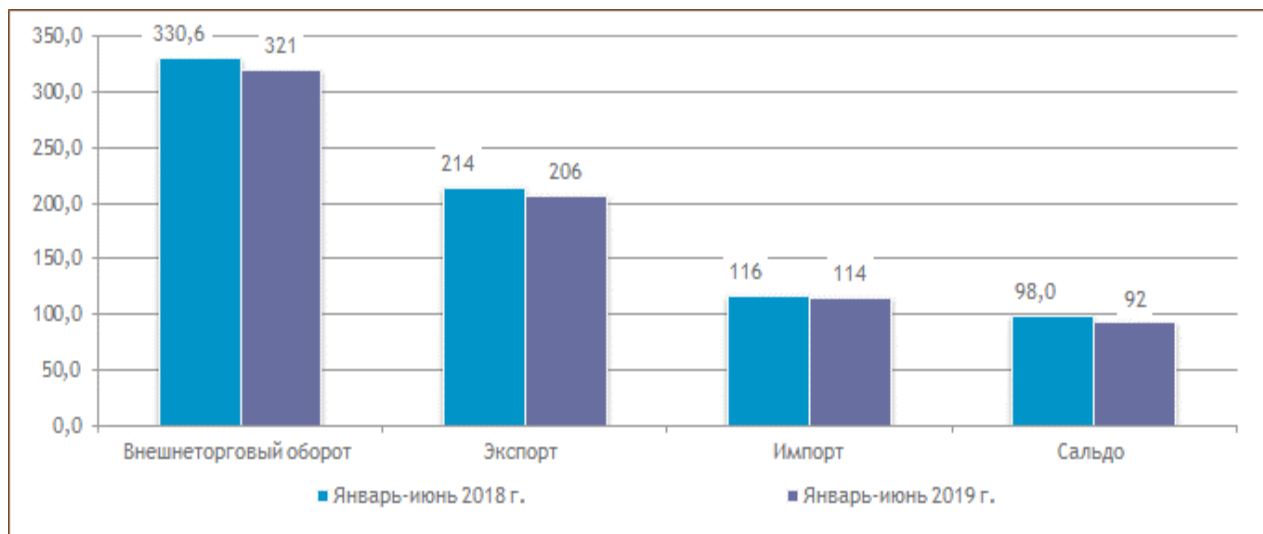
4 АНАЛИЗ РЫНКА

на 7,6%, бензина автомобильного на 3,9%. Вместе с тем снизились физические объемы экспорта нефтепродуктов на 8,4%, в том числе топлив жидких - на 9,2%, дизельного топлива - на 7,1%, газа природного - на 5,2%, керосина - на 4,9%.

Импорт России в январе-июне 2019 г. составил 114,3 млрд долл. США и по сравнению с январем-июнем 2018 г. сократился на 2,0%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 88,6%, на страны СНГ - 11,4%.

В товарной структуре импорта наибольший удельный вес приходился на машины и оборудование - 45,9% (в январе-июне 2018 г. - 46,8%). В товарной структуре импорта из стран дальнего зарубежья доля этих товаров составила 49,2% (в январе-июне 2018 г. - 50,2%), из стран СНГ - 20,2% (20,6%). Стоимостный объем ввоза этой продукции по сравнению с январем-июнем 2018 г. снизился на 4,5%, в том числе, механического оборудования - на 8,2%, инструментов и аппаратов оптических - на 2,3%, электрического оборудования - на 5,7%. Возросли физические объемы импорта грузовых автомобилей на 30,9%, легковых автомобилей - на 3,9%.

И. 4.2 Внешняя торговля Российской Федерации в январе-июне 2019 г. (база для сравнения - январь-июнь 2018 г.), млрд долл. США



Источник: Федеральная таможенная служба, http://old.customs.ru/index2.php?option=com_content&view=article&id=26761:-2018-&catid=53:2011-01-24-16-29-43&Itemid=1981

В страновой структуре внешней торговли России ведущее место занимает Европейский Союз, как крупнейший экономический партнер страны. На долю Европейского Союза в январе-июне 2019 г. приходилось 42,2% российского товарооборота (в январе-июне 2018 г. - 43,8%), на страны АТЭС - 31,7% (29,8%), на страны СНГ - 12,1% (12,0%), на страны ЕАЭС - 8,3% (8,4%).

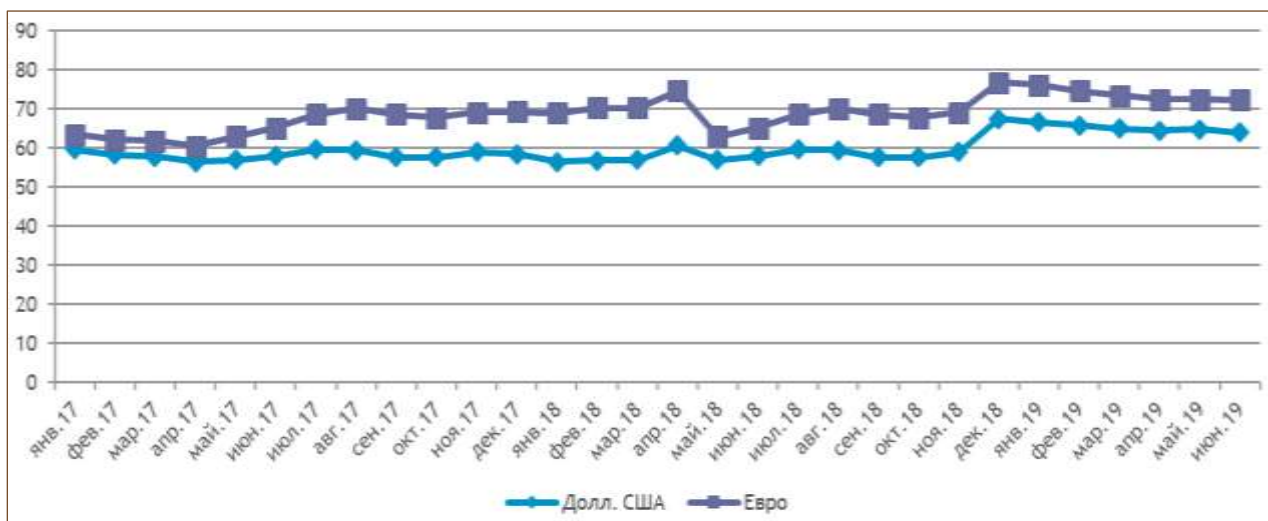
Валютный рынок

В июне 2019 г. динамика котировок на российском рынке, как и на рынках большинства других стран, была позитивной. Это было в первую очередь связано с итогами заседания Федеральной резервной системы (ФРС) США, на котором регулятор допустил возможность смягчения денежно-кредитной политики в 2019 г.²

² Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки No 6 (40), июнь 2019 г.: http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/20042/LB_2019-40.pdf.

4 АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.3 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2017 - июнь 2019 гг.



Источник: данные Банка России, https://www.cbr.ru/hd_base/micex_doc/

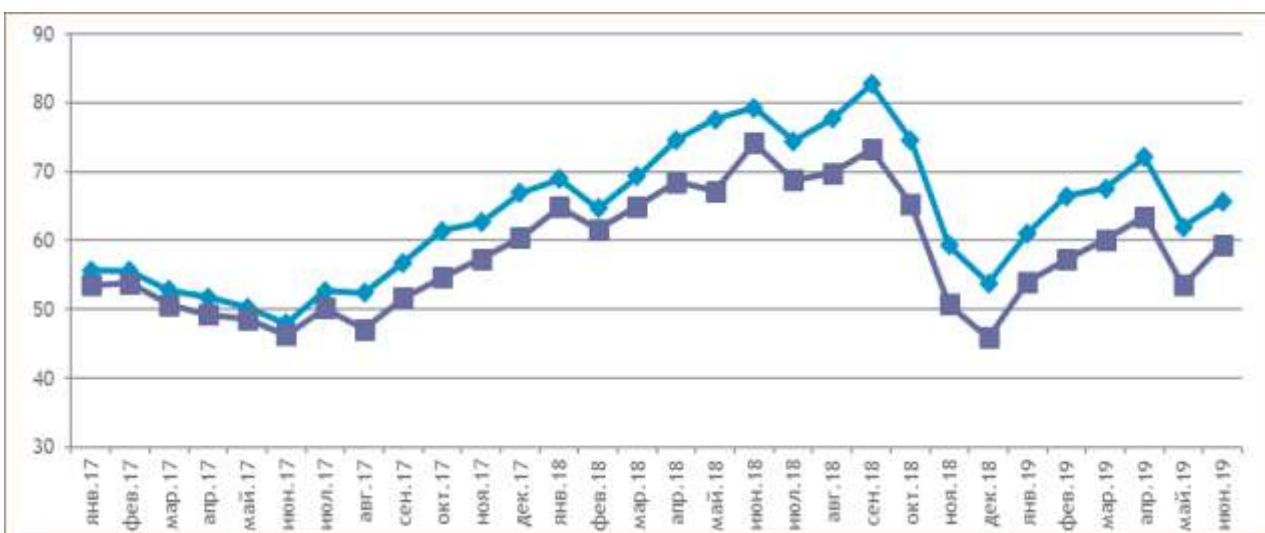
По данным Московской биржи, в июне 2019 г. объем торгов на валютном рынке составил 24,7 трлн руб. (28,3 трлн руб. в июне 2018 г.). На торги инструментами спот пришлось 5,4 трлн руб., на сделки своп и форварды - 19,3 трлн руб.

Среднедневной объем торгов на валютном рынке Московской биржи составил 1 300,3 млрд руб., или 20,3 млрд долл. США, по сравнению с 1 348,5 млрд руб. (21,5 млрд долл. США) в июне 2018 г.

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

В июне 2019 г. цена нефти восстанавливалась после обвала в мае 2019 г. Brent выросла на 6,2% до 64,27 долл. США за баррель; средняя цена за 1 пол. 2019 г. достигла почти 60 долл. США, намного превысив спрогнозированные на 2019 г. в правительстве РФ 40 долл. США. Цена техасской WTI увеличилась на 10%, до 58,12 долл. США за баррель. Отыграть масштабное майское падение цен WTI не удалось. Майский падающий тренд был сломлен, но к движению на отметку 70 долл. США по Brent участники фьючерсного рынка не были готовы.³

И. 4.4 Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за январь 2017-июнь 2019 гг.



Источник: <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2019>, <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2019>

Средняя цена нефти марки Urals по итогам января-июня 2019 гг. составила 65,63 долл. США за баррель. В 2018 г. средняя цена на нефть Urals в январе-июне 2018 гг. находилась на уровне 68,83 долл. США. Таким образом, в 2019 г. среднегодовая цена на нефть снизилась на 4,7%.

³ <https://oilcapital.ru/article/general/11-07-2019/neft-i-gaz-v-iyune-2019-goda>

Рынок ценных бумаг

Российский рубль в январе-апреле 2019 г. стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками.

С начала 2019 г. российская валюта укрепилась на 7,3 %: к середине апреля 2019 г. валютный курс закрепился на уровне 64-65 руб. за долл. США (с уровня более 69 руб. в последние дни декабря 2018 г.). За тот же период китайский юань, мексиканское песо, южноафриканский ранд продемонстрировали более умеренное укрепление (в пределах 4 %), в то время как бразильский реал продолжил ослабляться (-1,2 % с начала 2019 г.). На валютных рынках Аргентины и Турции в 2019 г. сохранялась повышенная волатильность, а валюты этих стран в январе-апреле 2019 г. потеряли к долл. США соответственно 17,4 % и 12,8 %.

Наряду с ростом аппетита к риску на мировых рынках, поддержку рублю в 1 кв. 2019 г. оказало решение OFAC об исключении из санкционного списка российских компаний "РУСАЛ", "Еп+" и "Евросибэнерго", а также повышение суверенного рейтинга Российской Федерации рейтинговым агентством Moody's до инвестиционного уровня. В этих условиях наблюдалось восстановление интереса международных инвесторов к российскому суверенному долгу. Вложения нерезидентов в российские ОФЗ за январь-март 2019 г. увеличились на 256 млрд руб., а их доля на данном рынке выросла на 2,3 п.п. (до 26,7%) после последовательного сокращения в апреле-декабре 2018 г.

Во 2 кв. 2019 г. валюты большинства развивающихся экономик укреплялись, к концу июня 2019 г. валютный курс российского рубля достиг уровня 62-63 руб. за долл. США.

И. 4.5 Валюты развивающихся стран в январе 2017 - июне 2019 гг.



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России, http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08

По данным Московской Биржи, объем торгов на фондовом рынке в июне 2019 г. вырос на 21,1% и достиг 3 065,6 млрд руб. (2 530,6 млрд руб. в июне 2018 г.)⁴.

Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями вырос на 38,4%, до 1 069,7 млрд руб., что является максимальным показателем с апреля 2018 г. (773,0 млрд руб. в июне 2018 г.). Среднедневной объем торгов вырос на 53,0%, составив 56,3 млрд руб. (36,8 млрд руб. в июне 2018 г.).

Объем торгов корпоративными, региональными и государственными облигациями увеличился на 13,6% и составил 1 995,9 млрд руб. (1 757,6 млрд руб. в июне 2018 г.). Среднедневной объем торгов - 105,0 млрд руб. (83,7 млрд руб. в июне 2018 г.).

В июне 2019 г. на фондовом рынке Московской биржи размещены 69 облигационных займов на общую сумму 1 337,6 млрд руб., включая объем размещения однодневных облигаций на 377,5 млрд руб.

Рынок государственных ценных бумаг

В России в июне 2019 г. продолжилось снижение кривой доходности ОФЗ, но более существенными, чем в мае 2019 г. темпами (на 36 б.п.⁵ в июне 2019 г. и 22 б.п. в мае 2019 г.⁶). Минфин России второй раз в 2019 г. успешно разместил еврооблигации на сумму 2,5 млрд долл. США. Покупателями выступили исключительно иностранные инвесторы. На этом фоне, а также учитывая рекордные объемы размещений ОФЗ в 2019 г. и

⁴ Здесь и далее - без учета однодневных облигаций.

⁵ б.п. - базисный пункт

⁶ В среднем по срокам с наиболее ликвидными выпусками.

4 АНАЛИЗ РЫНКА

досрочное выполнение квартального плана, Минфин России снизил предлагаемый на аукционах объем ОФЗ. В итоге средний размещенный объем ОФЗ за один аукционный день в июне 2019 г. составил 36,2 млрд руб. (в мае 2019 г. - 91,9 млрд руб.).

Нерезиденты и дочерние банки сохраняли высокий спрос на российские ОФЗ и в условиях сокращения первичного предложения переместили покупки на вторичный рынок. В то же время снижение ставок способствовало сокращению объемов сделок в рамках стратегии керри-трейд⁷ на рынке, а рост доли вложений в ОФЗ нерезидентов на счетах иностранных депозитариев в НРД в общем объеме рынка ОФЗ замедлился: за июнь 2019 г. доля увеличилась на 0,7 п.п. (с 29,3 до 30,0%) после роста в мае 2019 г. на 2,2 п.п.⁸

И. 4.6 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2018-июнь 2019 гг., п. п.



Источник: данные Московской биржи, <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/#/from=2019-03-29&till=2019-06-30&sort=TRADEDATE&order=desc>

Банк России в июне 2019 г. опубликовал для обсуждения проект документа для выполнения международных обязательств по переводу на централизованный клиринг договоров "процентный своп". В целях сохранения устойчивых темпов развития рынка перевод договоров "процентный своп" на централизованный клиринг предполагается осуществлять постепенно. В связи с этим при внедрении предусмотренных проектом требований на централизованный клиринг могут быть переведены, по оценке Банка России, несколько крупнейших участников рынка. В то же время Банк России продолжает диалог с участниками рынка относительно параметров указанных требований.⁹

Кредитный рейтинг России

В 2017 г. вступил в силу новый закон, по которому иностранные рейтинговые агентства могут работать в России либо через филиалы и присваивать международные рейтинги, либо создать в России дочерние структуры, которые будут соответствовать новым требованиям российского законодательства и присваивать рейтинги по национальной шкале.

Рейтинги по национальной шкале представляют собой оценку риска национальных эмитентов и их долговых обязательств в условиях данной страны. Национальные рейтинговые шкалы характеризуют уровень риска эмитента и вероятность исполнения его долговых обязательств по сравнению с другими эмитентами в соответствующей стране. Рейтинги, присвоенные по национальным шкалам разных стран, не сопоставимы между собой. Если один эмитент получает максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале одной страны, а второй эмитент - максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале другого государства, то уровни кредитного риска по ним, скорее всего, не совпадут.

Международная шкала рейтингов как раз предназначена для точных сравнений эмитентов из разных стран, учитывает влияние прямых и косвенных страновых рисков и позволяет сравнивать любые компании между собой. В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

В феврале 2018 г. S&P повысило суверенный кредитный рейтинг России в иностранной валюте до инвестиционного уровня (движение с BB+ до BBB-) со стабильным прогнозом. Таким образом, российский рейтинг вышел из "мусорной", по версии агентства, категории. Начиная с февраля 2018 г. у валютного долга России два инвестиционных рейтинга (от S&P и Fitch). По конвенции, принятой в сообществе инвесторов,

⁷ Стратегия получения прибыли на валютном рынке за счет разной величины процентных ставок.

⁸ Обзор рисков финансовых рынков No 5 (33) Май-июнь 2019 г.: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/20038/ORFR_2019-05.pdf

⁹ <https://www.cbr.ru/press/event/?id=2741>

4 АНАЛИЗ РЫНКА

рейтинг эмитента в целом считается инвестиционным, если два из трех агентств причисляют его к этой категории. Россия находилась в "мусорной" категории три года, с начала 2015 г., когда S&P и Moody's понизили российский суверенный рейтинг в иностранной валюте до спекулятивного уровня.

В январе 2019 г. Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's (S&P) подтвердило суверенный кредитный рейтинг России в иностранной валюте на нижней ступени инвестиционного уровня "BBB-". Прогноз по рейтингу оставлен "стабильным".¹⁰

В феврале 2019 г. агентство Moody's, единственное агентство, удерживавшее рейтинг России на "мусорном" (неинвестиционном) уровне, повысило суверенный рейтинг России в иностранной валюте с Ba1 до Baa3¹¹. Прогноз изменен с "позитивного" на "стабильный".

Также в феврале 2019 г. международное рейтинговое агентство Fitch Ratings подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте на инвестиционном уровне "BBB-". Прогноз "позитивный".¹²

Т. 4.2 Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие по состоянию на 30.06.2019 г.

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	18.01.2019 г.	BBB- (стабильный)	BBB (стабильный)
Fitch	15.02.2019 г.	BBB- (позитивный)	BBB- (позитивный)
Moody's	08.02.2019 г.	Baa3 (стабильный)	Baa1

Источник: Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-rejtingi-rossii/>

Прогнозы развития экономики России

Т. 4.3 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2019	2020	2021
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.)	101,0	101,8	102,2
	Основные параметры прогноза социально-экономического развития на 2020 г. и на плановый период 2021 и 2022 г. (МЭР, от 22.04.19 г.)	101,3	102,0	103,1
	Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (июнь 2019 г.)	101,2	101,8	101,8
	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, июнь 2019 г.)	101,0-101,5	101,8-102,3	102,0-103,0
	OECD Economic outlook (май 2019 г.)	101,38	102,07	-
Индекс потребительских цен на середину года, %	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i>	105,0	104,2	104,0
	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.)	105,3	103,7	103,5
	Основные параметры прогноза социально-экономического развития на 2020 г. и на плановый период 2021 и 2022 г. (МЭР, от 22.04.19 г.)	105,0	103,7	104,0
	Прогноз Economist Intelligence Unit, (июнь 2019 г.)	104,9	104,3	104,0
	Прогноз Global Insight (июнь 2019 г.; данные Capital IQ)	105,2	104,9	104,5
	Bloomberg (июнь 2019 г.)	104,8	104,0	104,0
	Прогноз МВФ (апрель 2019 г.)	105,0	104,5	104,2
OECD Economic outlook (май 2019 г.)	104,8	104,0	-	
Индекс промышленного производства, в % к пред. году	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.)	101,9	101,8	101,9
	Основные параметры прогноза социально-экономического развития на 2020 г. и на плановый период 2021 и 2022 г. (МЭР, от 22.04.19 г.)	102,3	102,6	102,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.)	100,5	102,4	103,3
	Основные параметры прогноза социально-экономического развития на 2020 г. и на плановый период 2021 и 2022 г. (МЭР, от 22.04.19 г.)	101,0	101,5	102,2

¹⁰ <https://rg.ru/2019/01/19/agentstvo-sp-sohranilo-rejting-rossii-na-investicionnom-urovne.html>

¹¹ <https://www.rbc.ru/economics/09/02/2019/5c5df8009a79473fda4e4d9f>

¹² <https://rg.ru/2019/02/16/fitch-podtverdilo-rejting-rf-na-urovne-bbb.html>

4 АНАЛИЗ РЫНКА

Оборот розничной торговли, в % к пред. году	Основные параметры прогноза социально-экономического развития на 2020 г. и на плановый период 2021 и 2022 г. (МЭР, от 22.04.19 г.)	101,6	102,1	102,5
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.)	62,0	57,0	59,0
	Основные параметры прогноза социально-экономического развития на 2020 г. и на плановый период 2021 и 2022 г. (МЭР, от 22.04.19 г.)	63,4	59,7	57,9
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (апрель 2019 г.)	64,8	64,1	65,0
	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, июнь 2019 г.)	65,0	60,0	55,0
Курс доллара США, руб./долл. США	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i> *	65,75	66,03	66,31
	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.)	66,80	67,20	66,10
	Основные параметры прогноза социально-экономического развития на 2020 г. и на плановый период 2021 и 2022 г. (МЭР, от 22.04.19 г.)	65,14	64,93	65,40
	OECD Economic outlook (май 2019 г.)	65,07	64,80	-
	EUI (июнь 2019 г.)	66,55	68,28	67,08
	Прогноз Global Insight (июнь 2019: данные Capital IQ)	65,79	66,24	65,78
	Bloomberg (июнь 2019 г.)	65,13	64,73	67,21
Курс евро, руб./евро	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i> *	74,63	77,13	80,58
	Основные параметры прогноза социально-экономического развития на 2020 г. и на плановый период 2021 и 2022 г. (МЭР, от 22.04.19 г.)	75,40	78,07	79,13
	OECD Economic outlook (май 2019 г.)	72,99	72,33	-
	Прогноз Economist Intelligence Unit (июнь 2019 г.)	75,63	80,33	80,82
	Bloomberg (июнь 2019 г.)	74,50	77,77	81,78

Источники: Основные параметры прогноза социально-экономического развития на 2020 г. и на плановый период 2021 и 2022 гг. (МЭР, от 22.04.2019 г.), Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (июнь 2019 г.), Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, июнь 2019 г.), Прогноз МВФ (апрель 2019 г.), OECD Economic outlook (май 2019 г.), Прогноз Economist Intelligence Unit (июнь 2019 г.), Прогноз Global Insight (июнь 2019 г.), данные Capital IQ, Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (апрель 2019 г.), Bloomberg (июнь 2019 г.); анализ Оценщика

* Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников

Источники информации:

- Прогноз социально-экономического развития до 2036 г. (МЭР, от 28.11.2018 г.): <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201828113>;
- Основные параметры прогноза социально-экономического развития на 2020 г. и на плановый период 2021 и 2022 гг. от 22.04.2019 г.: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019042102>;
- Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (июнь 2019 г.): <http://pubdocs.worldbank.org/en/908421560108417755/rer-41-russian.pdf>;
- Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, июнь 2019 г.): https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/19993/2019_02_ddcp.pdf;
- Прогноз МВФ (апрель 2019 г.): <https://www.imf.org/en/Publications/SPROLLS/world-economic-outlook-databases#sort=%40imfdate%20descending>;
- OECD Economic outlook (май 2019 г.): <https://stats.oecd.org/#>;
- Прогноз Economist Intelligence Unit (июнь 2019 г.);
- Прогноз Global Insight (июнь 2019 г.; данные Capital IQ): <https://www.capitaliq.com/>;
- Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (апрель 2019 г.): <https://dcenter.hse.ru/cpr>;
- Bloomberg (июнь 2019 г.);
- <https://oilcapital.ru/article/general/11-07-2019/neft-i-gaz-v-iyune-2019-goda>;
- <https://rns.online/energy/Srednegodovaya-tsena-nefti-Urals-snilas-do-6563-za-barrel-2019-07-01/>;
- Инфляция на потребительском рынке No 6 (192) июнь 2019 г.: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/20036/InfL_2019-06.pdf;
- Обзор рисков финансовых рынков No 5 (33) Май-июнь 2019 г.: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/20038/ORFR_2019-05.pdf;
- <https://www.cbr.ru/press/event/?id=2741>;

- Картина инфляции. Июль 2019 г.: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9eef2dea-6015-4f03-a0b4-04601e6a0e43/%D0%9A%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%B0+%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%B8+%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9eef2dea-6015-4f03-a0b4-04601e6a0e43>;
- Картина деловой активности. Июль 2019 г.: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/about/structure/depmacro/2019071801>;
- Картина экономики. Апрель 2019 г.: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7/190507_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7;
- Информация о социально-экономическом положении России за январь-июнь 2019 г.: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-06-2019.pdf;
- Доклад "Социально-экономическое положение России" за январь-июнь 2019 г.: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-06-2019.pdf;
- <http://customs.ru/statistic>;
- http://old.customs.ru/index2.php?option=com_content&view=article&id=26761:-2018-&catid=53:2011-01-24-16-29-43&Itemid=1981.

4.2 РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Предложение

Первичный рынок.

На первичный рынок Московского региона продолжают выходить новые проекты. В июле застройщики вывели около 613 тыс. кв. м. нового жилья, по сравнению с результатами прошлого месяца показатель изменился незначительно (-0,8% за месяц).

В разрезе по локациям снижение нового предложения зафиксировано только в старых границах Москвы - минус 15% за месяц: с 262 до 224 тыс. кв. м. В Новой Москве в продажу вывели 101 тыс. кв. м. в уже реализуемых жилых комплексах (+42% за месяц), в Московской области - 288 тыс. кв. м. (+1% за месяц).

Рынок Московского региона пополнился четырьмя новыми проектами. В июле вышел проект премиального класса Stoleshnikov 7, в рамках которого отреставрируют доходный дом и разместят там апартаменты. Компания «ИНТЕКО» объявила старт продаж в масштабном жилом проекте West Garden: 19 жилых корпусов, квартиры редких форматов, детский сад, подземный паркинг. В районе Сколково, у пересечения МКАД и Сколковского шоссе, началось строительство жилого комплекса бизнес-класса Stellar City (ГК «Ташир»). Более доступное жильё на столичный рынок вывела компания «Бэсткон». Это проект комфорт-класса «Большая Семерка», реализуемый на берегу реки Яуза.

Вторичный рынок.

Объём предложения на вторичном рынке Московского региона падает. По данным «Азбуки Жилья», в Москве количество квартир в продаже в июле сократилось на 3% относительно июня и на 19% по сравнению с июлем 2018 г. Суммарная площадь жилья уменьшилась на 2,2% и 15% соответственно. Согласно подсчетам компании «ИНКОМ-Недвижимость», объём предложения по итогам июля снизился на 0,7% в месячном выражении, а отрицательная динамика за год составила 12,5%.

В Подмосковье, по информации КР «Мегаполис-Сервис», объём предложения вторичного жилья в июле по отношению к предыдущему месяцу сократился на 3,1%, а в сравнении с июлем 2018 г. - на 6,1%. Если говорить об объектах, впервые вышедших на рынок, то их за месяц стало меньше на 3,8%, зато на 15,6% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

По данным «Азбуки Жилья», за год число и площадь квартир на подмосковном рынке сократилось более значительно - на 26% и 25% соответственно. А месячная динамика, наоборот, была менее выраженной: количество квартир не изменилось, а их площадь по сравнению с июньским показателем уменьшилась на 1%.

Спрос

В июле управление Росреестра по Москве зарегистрировало 12 563 перехода прав на недвижимость в рамках сделок купли-продажи жилья - на 14,1% больше, чем в июне.

Причин роста покупательской активности несколько. Как ни парадоксально, вторичный рынок поддержала реформа законодательства о долевом строительстве, которая к готовой недвижимости никакого отношения не имеет. Поправки к 214-ФЗ, предполагающие перевод строительной отрасли на реализацию проектов через систему счетов-эсроу, вступили в силу 1 июля. Изменения в законе призваны повысить защиту прав участников долевого строительства, однако часть потенциальных покупателей квартир в новостройках стали искать альтернативу на рынке вторичного жилья. В агентстве «PROобмен» таких клиентов оказалось 12,4%. При этом на эсроу в Москве перешло лишь 25% проектов и, по большому счету, на первичном рынке ничего не изменилось.

4 АНАЛИЗ РЫНКА

Но главное - рынок взбудрило смягчение условий ипотечного кредитования, последовавшие за уменьшением ключевой ставки Центробанка в конце июня и в конце июля - в общей сложности на 0,5 п.п., до 7,25%. Во-первых, ипотека подешевела. Сбербанк, например, в период с конца мая по начало августа снизил базовую ставку по кредиту на покупку готового жилья в общей сложности на 1,1 п.п., до 9,1%. Реальные ставки, конечно, выше. По словам риелторов, в июле ставка по кредиту на покупку вторичной квартиры в Московском регионе составляла 10-11,2% годовых. Тем не менее подвижки есть: если в июне средняя ставка в Московской области составляла 10,9%, то в июле, по данным «Мегаполис-Сервиса», - 10,7%.

Во-вторых, банки в целом предлагают сегодня потенциальным клиентам более выгодные условия кредитования.

В Москве количество ипотечных сделок на первичном и вторичном рынке в июле подскочило на 18,8% к июню, а в Подмосковье - на 47,1%. На первичном рынке всплеска ипотечного спроса в июле не наблюдалось, поэтому большая часть роста, видимо, пришлась на вторичный рынок. Например, в «Инкоме» число ипотечных сделок выросло на 26,1%, а их доля достигла 38,2% (+1,2 п.п. к июню).

Однако подешевевшей ипотеки и роста напряженности на мировой арене оказалось недостаточно для того, чтобы спрос достиг уровня прошлого лета, не говоря уже об осени, когда на фоне ажиотажа из-за начавшегося роста ипотечных ставок в Москве ежемесячно регистрировалось по 16 тыс. переходов прав на вторичном рынке. По сравнению с июлем 2018 г. спрос в июле 2019-го просел на 5,3%, по данным Росреестра.

Подмосковье, на первый взгляд, в июле выступило лучше Москвы: за месяц на территории области было зарегистрировано 52 691 переход прав на вторичном рынке, таким образом, спрос в июле превысил не только июньский показатель, но и прошлогодний. По данным Росреестра, на 24,9% и 12,5% соответственно. Похожую статистику приводит и КР «Мегаполис-Сервис»: количество внесенных покупателями авансов выросло на 21,1% по сравнению с июнем и на 3,7% относительно июля 2018 г. Сделок в июле было заключено на 12,5% и 2,9% больше, чем в первый месяц лета и в июле 2018 г.

Ценовая ситуация

Первичный рынок.

Несмотря на обещания застройщиков, резкого роста цен после вступления в силу поправок к 214-ФЗ не наблюдается. Что неудивительно - подавляющее большинство проектов реализуется по прежней схеме. В массовом сегменте, по данным «Метриума», из 86 проектов только 10 полностью или частично перешли на эсроч-счета. Это 12% по количеству комплексов и 11% по числу реализуемых по новым правилам квартир (1,7 тыс. лотов).

По итогам месяца средняя цена предложения в новостройках массового сегмента повысилась всего на 0,1 п.п. до 167 910 руб. за кв. м, подсчитали в «Метриуме». «Азбука Жилья» сообщает о росте средней стоимости квартир в сегменте эконом-класса почти на 2% в июле. Бизнес-класс прибавил только 0,5%, а комфорт, на который приходится основной объем предложения, подешевел на 0,6%.

Динамика цен реальных сделок также оказалась разнонаправленной. По данным АН «Бон Тон», средняя стоимость покупки квартиры комфорт-класса в Москве в июле составила 8,4 млн руб., что на 2,8% больше, чем месяц назад. Средняя площадь лота при этом не изменилась - 52 кв. м. В бизнес-классе средний чек сделки упал на 5,6%, до 20 млн руб., а площадь квартиры сократилась на 11,3%, до 92 кв. м.

Новостройки, перешедшие на работу со эсроч-счетами, в среднем все же дороже проектов, реализация которых продолжается по старым правилам. Средняя цена квадратного метра в проектах массового сегмента внутри МКАД с эсроч-счетами в июле составила 183 тыс. рублей, с прежней схемой - 176 тыс. рублей. Однако здесь надо учитывать, что только 10% квартир, реализуемых по эсроч-счетам, продаются в комплексах за МКАД, тогда как в общем объеме рынка доля предложения за кольцевой автодорогой составляет почти четверть.

И. 4.7 Средняя стоимость квартиры в июле на территории «старой» Москвы

«Старая» Москва					
Класс	июл.19	июл. 2019 к июн. 2019	июл. 2019 к июл. 2018	июн.19	июл.18
	млн. руб.	%	%	млн. руб.	млн. руб.
Эконом	7.79	1.9%	9.9%	7.65	7.09
Комфорт	10.28	-0.6%	5.6%	10.35	9.74
Бизнес	21.84	0.5%	-10.0%	21.73	24.26

4 АНАЛИЗ РЫНКА

Вторичный рынок.

По данным аналитического центра www.irn.ru, долларový индекс стоимости жилья в Москве по итогам июля увеличился на 2%, до \$2 270 за кв. м, на фоне укрепления курса рубля. При этом рублевые цены на вторичное жилье в Москве второй месяц подряд показывают нулевую динамику, застыв около отметки 175 200 руб. за кв.м. В Подмоскowie средняя стоимость квадратного метра тоже практически не изменилась, составив по итогам июля 74 675 руб. (+0,09% к июню), по данным «Мегаполис-Сервиса».

При этом средняя стоимость квартиры в Москве, по информации «Азбуки Жилья», все же увеличилась на 2% до 24,8 млн руб. Больше всего подорожал бизнес-класс - на 3%, до 43,03 млн руб. за квартиру в среднем. Скорее всего, это реакция собственников такого жилья на звучавшие весь последний год обещания роста цен после 1 июля 2019 г., в связи с реформой 214-ФЗ. При этом надо учитывать, что речь идет о ценах предложения, а не продажи.

Эконом-класс в июле прибавил 1% (9,26 млн руб.), а средняя стоимость квартир комфорт-класса осталась на июньском уровне (19,95 млн руб.).

Подмосковные квартиры в июле, наоборот, подешевели на 1%, до 5,89 млн руб. в среднем. Стоимость жилья эконом-класса увеличилась на 2% (4,25 млн руб.), а в комфорт- и бизнес-классе (8,51 млн руб.) цены уменьшились на 1%, до 5,87 млн и 8,51 млн руб. соответственно.

И распространенность, и размер скидок в июле увеличились. Если в июне в Москве доля сделок с дисконтом в «Инкоме» составляла 75%, то в июле поднялась до 79% – это максимальный результат для 2019 г. Средний размер скидки на вторичном рынке жилья за данный период вырос с 5,1% до 5,6%.

В Московской области размер дисконта, по информации КР «Мегаполис-Сервис», за месяц вырос на 0,2% и в среднем по рынку составил 6,1%. Именно с такой скидкой от адекватной стартовой цены объекта сейчас можно реализовать его в течение одного-двух месяцев.

И. 4.8 Цены на недвижимость в Москве

Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru)	Июл 19	Июн 19
Индекс стоимости жилья, Р/м ²	175 246	0,0%
Индекс стоимости жилья, \$/м ²	2 772	+2,0%
Индекс стоимости жилья, €/м ²	2 463	+2,0%

Источник: <https://www.irn.ru>

В высокобюджетном сегменте заметны попытки повышения цен. Индекс дорогого жилья в июле оказался существенно выше рынка: 20% самых дорогих квартир за месяц подорожали на целый процент; стоимость трехкомнатных и многокомнатных квартир за тот же период увеличилась на 0,5% и 0,3%, тогда как цены на однокомнатные квартиры не изменились, а двухкомнатные подешевели на 0,4%; а в рейтинге стоимости жилья по географии лидирует самый дорогой и престижный округ Москвы - Центральный (+0,8%).

Однако надо учитывать, что в данном случае речь идет в большей степени о ценах предложения, чем реальных сделок, и нет никакой гарантии, что пожелания продавцов найдут понимание у покупателей. Тем более, что даже в период оживления рынка в предыдущие месяцы высокобюджетные квартиры - дороже 10-15 млн руб. - продавались с большим трудом.

Примечательно, что на фоне роста цен на дорогую недвижимость самый дорогой тип жилья - современные монолитно-кирпичные дома - ушли в ощутимый минус (-0,8%). Это объясняется тем, что такие дома есть не только в центре, но и в спальных районах Москвы и даже за МКАД. В непрестижных локациях этот тип жилья очень чутко реагирует на снижение спроса по причине своей высокой стоимости.

При этом самые дешевые типы жилья - панельные и кирпичные пятиэтажки - в июле подорожали (на 0,8% и 0,6%). Правда, не столько за счет повышения цен на квартиры, сколько из-за вымывания наиболее доступных предложений.

Вся середина вторичного рынка - панельные дома (современные и советские девяти- и 14-этажки), типовой кирпич, а также сталинки по итогам июля показали нулевую или близкую к нулевой динамику.

4 АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.9 Цены на квартиры в зависимости от типа дома

Цены на квартиры по типам домов (www.irm.ru)	РУБ	USD	EUR	Июл 19	Июн 19
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				151 349	+0,8%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)				154 320	+0,1%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)				163 866	-0,1%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				163 929	+0,6%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)				185 804	0,0%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)				195 034	-0,8%
Все панельные и блочные дома				156 512	+0,3%
Все монолитные и кирпичные дома				181 589	-0,1%

Источник: <https://www.irm.ru>

И. 4.10 Стоимость квартир по комнатности

Цены на жильё по комнатности (www.irm.ru)	РУБ	USD	EUR	Июл 19	Июн 19
Однокомнатные квартиры				175 246	0,0%
Двухкомнатные квартиры				171 958	-0,4%
Трёхкомнатные квартиры				166 648	+0,5%
Многокомнатные квартиры				179 671	+0,3%

Источник: <https://www.irm.ru>

Аналогичная картина складывается и при рассмотрении ценовой динамики в разрезе географии. В лидерах рынка - демократичные Северо-Восточный и Юго-Восточный округа, а также районы за МКАД. В аутсайдерах - дорогой центр и запад.

И. 4.11 Цены на жильё по округам

Цены на жильё по округам (www.irm.ru)	РУБ	USD	EUR	Июл 19	Июн 19
Центральный округ				306 174	+0,8%
Северный округ				171 073	+0,4%
Северо-Восточный округ				156 659	-0,5%
Восточный округ				160 832	-0,5%
Юго-Восточный округ				144 521	+0,5%
Южный округ				152 107	+0,2%
Юго-Западный округ				201 798	0,0%
Западный округ				187 005	-0,1%
Северо-Западный округ				178 344	+0,4%
Все районы за МКАД				134 343	+0,1%

Источник: <https://www.irm.ru>

4 АНАЛИЗ РЫНКА

Тенденции и прогнозы

Дальнейший рост стоимости квартир в обозримом будущем маловероятен. Потребители отвечают отказом в случае удорожания стоимости выбранного лота. Особенно это касается малоформатных квартир. На сегодняшний день становится все более понятно, что порог чувствительности потребителей к росту цен увеличился. У застройщиков остается меньше возможностей для подъема цен в своих проектах.

Более того, не исключен откат цены назад на фоне снижения спроса. О пересмотре прайсов речь вряд ли пойдет, однако, если ипотека не сможет взбодрить рынок в ближайшие месяцы, застройщикам, скорее всего, придется запускать все более щедрые скидочные программы

Источники информации:

- Рейтинговое агентство Fitch, <http://www.fitchratings.ru>;
- Рейтинговое агентство Moody's, <http://www.moody.com/>;
- Global Finances, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>;
- База данных «Квартирный контроль», <http://kvartirny-control.ru>;
- Индикаторы рынка недвижимости, <https://www.irn.ru>;
- Аналитический центр ЦИАН, <https://www.cian.ru>
- Аналитический центр «Бест-Новострой»;
- «Риэлтор Нового Поколения «МЕТРИУМ», <http://www.metrium.ru>;
- «Инком-Недвижимость», <http://www.incom.ru>;
- «Метр Квадратный», <http://www.kvmetr.ru>;
- Аналитический центр IRN.RU.

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

5.1 ТЕРМИНОЛОГИЯ

В настоящем Отчете оценке подлежат рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральном стандарте оценки: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г. Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение **рыночной стоимости**, содержащееся в Федеральном стандарте оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2):

"... наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за Объект оценки выражен в денежной форме".

Также при написании настоящего Отчёта было использовано следующее определение **ликвидационной стоимости**, содержащееся в ФСО №2:

"... расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества"

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1–2	2–4	4–6	Более 6

Риск ликвидности - это риск связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Также в настоящем отчете использованы следующие термины:

Объект оценки- объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте

Подход к оценке - 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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное

Срок экспозиции рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним

5.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Стандарты оценки предусматривают использование трех подходов к оценке:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Затратный подход к оценке базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта с учетом его совокупного износа.

Расчет стоимости улучшений по затратному подходу проводится на основе:

- стоимости воспроизводства в современных условиях и текущих ценах точно такого же объекта (его полной копии);
- стоимости замещения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому по всем конструкциям, функциональным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования, с применением современных материалов и строительных норм (аналога).

В целях настоящей оценки затратный подход не применялся в связи с тем, что Объект оценки представляет собой встроенное жилое помещение сравнительно малой площади. Как видно из определения затратного подхода, он предполагает моделирование реального строительства объекта, аналогичного с оцениваемым. Так как строительство встроенного объекта недвижимости (квартиры), являющегося частью здания, по определению невозможно, то его оценка с точки зрения затратного подхода предполагает расчет издержек на покупку земли и строительства на ней отдельно стоящего функционального аналога оцениваемого объекта. Поэтому методологически верный расчет рыночной стоимости настоящего базового объекта оценки с точки зрения затратного подхода невозможен. Иначе говоря, затратный подход не может быть применим с целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости, являющегося встроенным помещением.

Вывод: в рамках настоящей оценки Затратный подход не применялся.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора относительно будущих экономических выгод от владения оцениваемым объектом.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в доходе от эксплуатации или дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдачи ее в аренду).

Расчет текущей стоимости будущих доходов может быть осуществлен либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока. Метод дисконтирования основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, метод капитализации - на ретроспективных данных о доходе за наиболее репрезентативный период с допущением, что доходы от недвижимости будут постоянными или будут расти постоянными темпами.

Ввиду того, что в данном случае квартира не является доходным видом недвижимости и типичный покупатель совершает сделку купли-продажи квартиры для целей дальнейшего личного пользования, либо в инвестиционных целях (последующая перепродажа), а не в целях получения коммерческой выгоды от эксплуатации - результат данного подхода не отражает реальную мотивацию ни продавца, ни покупателя. В связи с этим Оценщик отказался от использования доходного подхода.

Вывод: в рамках настоящей оценки Доходный подход не применялся.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Подход по сравнению продаж основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

В целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительный подход предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения аналогичных объектов.

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

Данный подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предполагает осуществление следующих этапов:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Результатом является расчетная величина рыночной стоимости, максимально отражающая преимущества и недостатки объекта оценки по сравнению с сопоставимыми объектами.

Вывод: в результате проведенного анализа не было выявлено каких-либо ограничений, препятствующих оценке объекта оценки сравнительным подходом. Применение данного подхода достаточно для качественной оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

5.3 ПОРЯДОК ОКАЗАНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- инспекция Объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником Объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление Объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

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

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

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

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, база данных ЦИАН, ИЗ Рук в Руки, www.domofond.ru, www.avito.ru, www.realty.yandex.ru, а также интервью с представителями продавцов и агентств недвижимости Московского региона. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений на дату оценки. В качестве аналогов Оценщиком подбирались квартиры, сопоставимые по площади, в районе расположения Объекта оценки в аналогичных жилых домах.

Итоговое значение рыночной стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода определялось путем умножения стоимости 1 кв.м объекта оценки на общую площадь с учетом летних неотапливаемых помещений.

6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 6-1 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Местоположение объекта	119602 Москва, р-н Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, д. 27, кв. 52	г. Москва, Никулинская ул., 27К2		г. Москва, Никулинская ул., 27К2		г. Москва, Никулинская ул., 27К3		г. Москва, Никулинская ул., 27	
Источник информации		www.realty.yandex.ru		www.realty.yandex.ru		www.realty.yandex.ru		www.realty.yandex.ru	
Контактное лицо		Представитель собственника, тел. 8-915-131-8165		Представитель собственника, тел. 8-926-659-0259		Владислав, тел. 8-926-041-3936		Юрий, тел. 8-915-438-7395	
Цена предложения, руб.		20 000 000		19 500 000		18 500 000		23 400 000	
Цена 1 кв.м, руб./кв.м		198 020		196 970		205 556		198 305	
Уторговывание, %		-10,0%		-10,0%		-10,0%		-10,0%	
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		178 218		177 273		185 000		178 475	
Дата предложения	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	0,0%	Сентябрь 2019	0,0%	Сентябрь 2019	0,0%	Сентябрь 2019	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		178 218		177 273		185 000		178 475	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		178 218		177 273		185 000		178 475	
Ближайшая станция метро	Озёрная	Озёрная	0,0%	Озёрная	0,0%	Озёрная	0,0%	Озёрная	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		178 218		177 273		185 000		178 475	
Удаленность от станции метро, мин пешком	5	5	0,0%	5	0,0%	5	0,0%	5	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		178 218		177 273		185 000		178 475	
Этажность здания	17-19	17-19	0,0%	17-19	0,0%	17-19	0,0%	17-19	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		178 218		177 273		185 000		178 475	
Материал стен здания	Панельные	Панельные	0,0%	Панельные	0,0%	Панельные	0,0%	Панельные	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		178 218		177 273		185 000		178 475	
Этаж расположения объекта	3	10	0,0%	8	0,0%	2	0,0%	2	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		178 218		177 273		185 000		178 475	
Площадь с учетом летних неотапливаемых помещений, кв.м	122,20	101,00	0,0%	99,00	0,0%	90,00	-1,4%	118,00	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		178 218		177 273		182 410		178 475	

6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наличие летних помещений	Лоджия, 2 балкона	Лоджия	1,0%	Лоджия	1,0%	Лоджия	1,0%	Отсутствуют	2,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		180 000		179 045		184 234		182 044	
Количество/тип санузла	2 санузла	2 санузла	0,0%	Совмещенный	2,0%	2 санузла	0,0%	2 санузла	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		180 000		182 626		184 234		182 044	
Общая процентная поправка		-9,0%		-7,0%		-10,4%		-8,0%	
Общая процентная поправка по модулю		11,0%		13,0%		12,4%		12,0%	
Физическое состояние объекта	Требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	-10 800	Хорошее состояние	-10 800	Хорошее состояние	-10 800	Хорошее состояние	-10 800
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб./кв.м		169 200		171 826		173 434		171 244	
Количество внесенных корректировок		3		4		4		3	
Вес		26,19%		23,81%		23,81%		26,19%	
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.									171 369
Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, руб.									20 941 292
Официальный курс ЦБ РФ на дату оценки, руб./долл. США									64,1213
Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, долл. США									326 589

Источник: расчеты Оценщика

6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ

В данном разделе приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами аналогами.

- 1. *Корректировка на торг покупателя и продавца.*** Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли-продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. На основе анализа ведущих агентств недвижимости (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359) было выявлено в настоящий момент скидки на уторговывание, по разным оценкам, достигают 1-15%.
- 2. *Поправка на дату продажи.*** Поскольку дата предложения объектов-аналогов совпадает с датой оценки Объекта оценки, поправка не вносилась.
- 3. *Корректировка на вид сделки.*** На рынке вторичной жилой недвижимости при достаточном объеме предложения ощущается нехватка свободных квартир. Это создает условия для роста их стоимости. По мнению риэлторов Московского региона (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. (495) 960-7921; АН «Миэль», тел. (495) 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359), свободная юридически и физически квартира привлекает покупателя больше и может стоить на 5% дороже, чем та, которую продают по принципу альтернативы (то есть прежде чем продать свою квартиру, покупателю необходимо приобрести другую и въехать в нее).
- 4. *Корректировка на местоположение.*** Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.
- 5. *Удаленность от станции метро.*** Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.
- 6. *Корректировка на этажность.*** Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносилась.
- 7. *Корректировка на материал стен здания.*** Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносилась.
- 8. *Корректировка на этаж.*** Цена квартиры зависит от этажа, на котором она расположена. Наименьшим спросом пользуются помещения, размещенные на первом и последнем этажах домов. Корректировки на первый и последний в среднем составляют 10% и 5% соответственно (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359).
- 9. *Корректировка на площадь.*** Данная поправка вносится, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 20 кв. м. Размер квартиры влияет на стоимость квадратного метра: чем больше площадь квартиры, тем меньше стоимость квадратного метра. На основе анализа ведущих агентств недвижимости (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359) было выявлено изменение цен на квартиры в зависимости от общей площади, которая составляет 1% за каждые 20 кв. м разницы в площади.
- 10. *Корректировка на наличие летних помещений.*** Дополнительной характеристикой, влияющей на стоимость жилого помещения, можно считать наличие/отсутствие балкона или лоджии. По данным, полученным в результате консультаций с риэлторами Московского региона (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. (495) 960-7921; АН «Миэль», тел. (495) 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359), поправка на наличие/отсутствие лоджии составляет 1% от стоимости квартиры, балкона - 0,5%.
- 11. *Корректировка на тип санузла.*** Наличие двух и более санузлов в квартирах более предпочтительно для покупателей на рынке элитного жилья, чем одного. Поправка на количество санузлов в среднем составляет 1-3% (по данным АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359).
- 12. *Корректировка на состояние объекта.*** При оценке стоимости квартиры учитывается ее физическое состояние и качество отделки. При анализе этих параметров следует рассмотреть четыре основных варианта:
 - требуется косметический ремонт;
 - требуется капитальный ремонт (так называемая «убитая» квартира);

6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- проведен косметический ремонт;
- проведен евроремонт (эконом-, бизнес-, Люкс-класса).

Величина данной поправки определяется экспертным путем, на основе анализа цен на стройматериалы и работы строительных и отделочных организаций (данные компаний «Вира-Артстрой», «Аррегла», «СпецСтройКомплект», «АртиСтиль», «Строй-Так», журнал «Идеи вашего дома», портал о ремонте квартир proremont.com). В настоящее время расценки примерно таковы (в руб. / кв.м.):

Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Чистовая отделка	Требуется легкий косметический ремонт	Хорошее состояние	Проведен косметический ремонт	Евроремонт Эконом-класса	Евроремонт Бизнес-класса	Евроремонт Люкс
-4 200	0	4 200	6 000	8 400	15 000	20 000	25 000	40 000	60 000

7 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости: затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что квартира не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Таблица 7-1 Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	20 941 290	1,00	20 941 290
Доходный подход	Не применялся	-	-
Рыночная стоимость Объекта, руб.			20 941 290
Рыночная стоимость Объекта, долл. США по курсу ЦБ РФ 64,1213 руб./долл. США на 18.09.2019			326 590

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость недвижимого имущества (квартиры), расположенного по адресу: 119602 Москва, р-н Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, д. 27, кв. 52, НДС не облагается, по состоянию на 18.09.2019г. с учетом округления составляет:

20 941 290 (Двадцать миллионов девятьсот сорок одна тысяча двести девяносто) рублей

или

326 590 (Триста двадцать шесть тысяч пятьсот девяносто) долл. США

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 19 890 000р. до 21 990 000р.

8 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при не возврате выданного кредита.

Согласно п. 8 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.
- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = С_y * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

Д - доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

С_y - денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R - требуемая доходность инвестирования в Объект оценки;

t - период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, денежная сумма, полученная от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции (С_p) равна:

$$С_p = С_y + Д = С_y + С_y * ((1 + R)^t - 1) = С_y * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции:

8 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

$$K_{сдв} = \frac{1}{(1+R)^t}$$

$$t = t_P - t_L$$

t_P - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

t_L - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки

Ставка дисконтирования - требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован *метод кумулятивного построения*. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором *безрисковой ставки*, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит Оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, Оценщик исходит из следующих аргументы:

- При прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.
- Для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза.
- Ценная бумага должна быть номинирована в рублях.
- По мнению Оценщика, наиболее безрисковым вложением средств являются вложения в ОФЗ (наиболее ликвидные ценные бумаги на Московской межбанковской валютной бирже).
- В качестве безрисковой ставки, Оценщик принял доходность ОФЗ к погашению в 2036 году (<http://www.cbonds.info/quotes/index.php>).

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

Таблица 8-1 Расчет премии за риск вложений в Объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный						1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1						

8 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1							
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный				1							
Ускоренный износ объекта оценки	статичный				1							
Неполучение арендных платежей	динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	динамичный				1							
Криминогенные факторы	динамичный				1							
Финансовые проверки	динамичный	1										
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1										
Количество наблюдений		3	0	2	3	1	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	4	9	4	5	0	0	0	0	0
Сумма	22											
Количество факторов	10											
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	2,2											

Источник: расчеты Оценщика

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. Стандартными величинами разумно долгого срока экспозиции на основании анализа рынка жилья Московского региона являются:

- для одно - двухкомнатной квартиры - 2 месяца;
- для трех комнатной квартиры - 3 месяца;
- для многокомнатных квартир и квартир большой площади (более 100кв.м) - 4 месяца.

Таким образом, для оцениваемого объекта разумно долгий срок экспозиции равен 4 мес.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, Оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки. Объектом оценки является квартира. Квартира, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий направленных на обеспечение ее эксплуатации, в связи с чем, Оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 1%.

Таблица 8-2 Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % Доходность ОФЗ 46020 к погашению в 2036 году. (http://www.cbonds.info/ru/rus/quotes/index.php)	7,41%
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями	2,20%

8 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Наименование показателя	Значения
3	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 3 месяца (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-недвижимость», «Инком-недвижимость»)	2,47%
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной	1,00%
5	Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	13,08%

Источник: расчеты Оценщика

Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене Кэ:

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента Кэ от величины коэффициента эластичности спроса по цене Е следующим выражением:

$$Кэ = \frac{e^E - e^{-E}}{e^E + e^{-E}}$$

где $e = 2,71828$ (const).

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене.

Таблица 8-3 Зависимость типа спроса от факторов

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный

8 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8-4 Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки

	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	+	+
Незначительное	-	-

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8-5 Зависимости коэффициента эластичности спроса по цене и поправочного коэффициента, учитывающего эластичность

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1
Сильно-эластичный	3	1
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,5	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0	0

Источник: расчеты Оценщика

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * Ксдв * Кэ$$

Л - ликвидационная стоимость Объекта оценки,

Р - рыночная стоимость Объекта оценки,

Ксдв - коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

Кэ - коэффициент, учитывающий эластичность.

Таблица 8-6 Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Р	20 941 292
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		13,08%
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t л	1
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t p	4

8 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Показатель	Обозначение	Значения
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,69
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1
Коэффициент, учитывающий эластичность	К э	0,76
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	Л	11 006 764
Официальный курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки, руб.	-	64,1213
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, долл. США	-	171 655

Источник: расчеты Оценщика

Ликвидационная стоимость недвижимого имущества (квартиры), расположенного по адресу: 119602 Москва, р-н Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, д. 27, кв. 52, НДС не облагается, по состоянию на 18.09.2019г. с учетом округления составляет:

11 006 760 (Одиннадцать миллионов шесть тысяч семьсот шестьдесят) рублей

или

171 660 (Сто семьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят) долл. США

9 ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- Оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу;
- Оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого Объекта;
- квалификация Оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит Оценщик.

Оценщик

_____ (Калимова Ж.О.)

Директор Департамента оценки жилой
недвижимости НАО «Евроэксперт»

_____ (Карпенко М. С.)

10 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЯ

П1.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Правовая информация

- Федеральные стандарты оценки:
 - ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.;
 - ФСО №2, утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.;
 - ФСО №3, утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.;
 - ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
 - ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России №327 от 01 июня 2015 г.;
 - ФСО №12, утвержденного приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные «СФСО».

Методическая информация

- Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М. 2007.
- Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. - М, 2007.

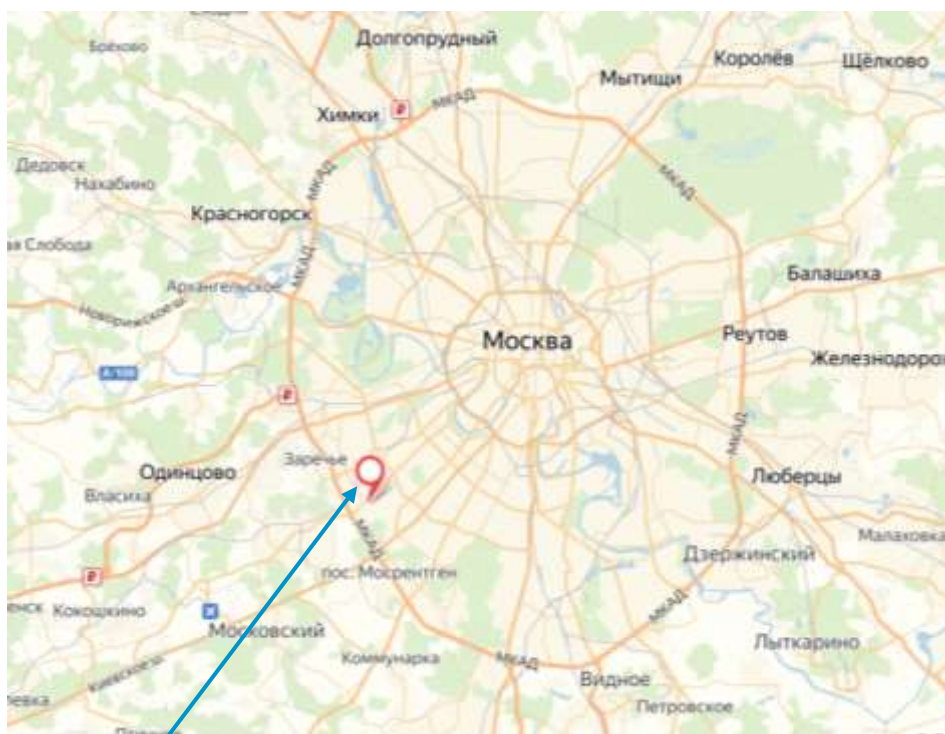
Рыночная информация

- Журнал «Недвижимость и цены»;
- Электронная база ЦИАН;
- www.realty.yandex.ru;
- www.domofond.ru;
- www.avito.ru;
- www.miel.ru;
- www.incom-realty.ru;
- www.dm-realty.ru;
- Электронная версия газеты «Из рук в руки», <http://irr.ru>.

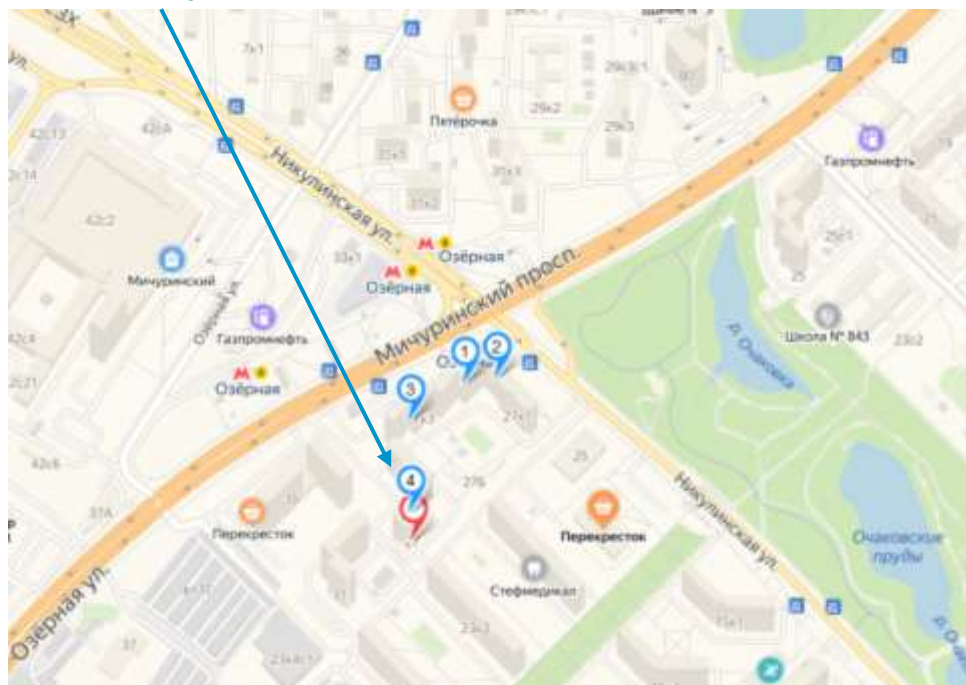
Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2019/284106221 от 14.09.2019 г.;
экспликация; поэтажный план БТИ

П1.2 РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ НА КАРТЕ



Объект оценки



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

- 1 - аналог №1: г. Москва, Никулинская ул., 27К2
- 2 - аналог №2: г. Москва, Никулинская ул., 27К2
- 3 - аналог №3: г. Москва, Никулинская ул., 27К3
- 4 - аналог №4: г. Москва, Никулинская ул., 27

П1.3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 1 of 5

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.09.2019 № 99/2019/284106121			
Кадастровый номер:	77:07:001:4004:4851		

Номер кадастрового квартала:	77:07:001:4004
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 52
Адрес:	119602 Москва, р-н Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, д. 27, кв. 52
Площадь:	117,9
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	19755208,46

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Помещение		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
14.09.2019	№ 99/2019/284106221	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:07:0014004:4851

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0014004:1029
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Выдач разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	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
--	--------------------

Государственный регистратор	полный наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 3 of 5

Помещение		(ИНЛ объекта недвижимости)	
Лист № ___	Раздела 1.	Всего листов раздела 1: ___	Всего листов выписки: ___
14.09.2019 № 99/2019/284106221		77:07:0014004:4851	
Кадастровый номер:			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Серов Валентин Геннадьевич		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение		(инд. объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
14.09.2019 № 99/2019/284106221			
Кадастровый номер:		77:07:0014004:4851	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Дубинина Валентина Андреевна	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77/003-77/003/078/2016-638/2 от 25.01.2016	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	11.02.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/003-77/003/078/2016-1820/1	
3.	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	62 месяца	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Коммерческий банк ДельтаКредит", ИНН: 7705285534	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке № 305844_ДИ-2016 от 04.02.2016	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Привилегия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о провадении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Ипотека 04.02.2016 15:06, запись № 77/003/078/2016-1820.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	полность
М.П.	
	инициалы, фамилия

Профессиональное
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Никулинская ул., 27

стр. 1

Квартира N 52

ф.22

Последнее обследование: 9.07.1997

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.:		ложк.	в т.ч.:		
				основ. (жилая)	вспом.	балк.	балк.	проч.	
3	1	жилая изолирова	32,1	32,1					274
	2	жилая изолирова	15,2	15,2					
	2а	балкон					1,5		
	3	жилая изолирова	19,7	19,7					
	3а	балкон					1,3		
	4	коридр	15,6		15,6				
	4а	лоджия					1,5		
	5	санител совмещ.	6,3		6,3				
	6	коридор	4,1		4,1				
	7	коридор	2,0		2,0				
	8	кладовая	1,9		1,9				
	9	коридор	11,8		11,8				
	10	коридор	7,2		7,2				
	11	уборная	2,0		2,0				
Итого по квартире			117,9	67,0	50,9	1,5	2,8		

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

Экспликация на 1 странице

12.11.2015 г.

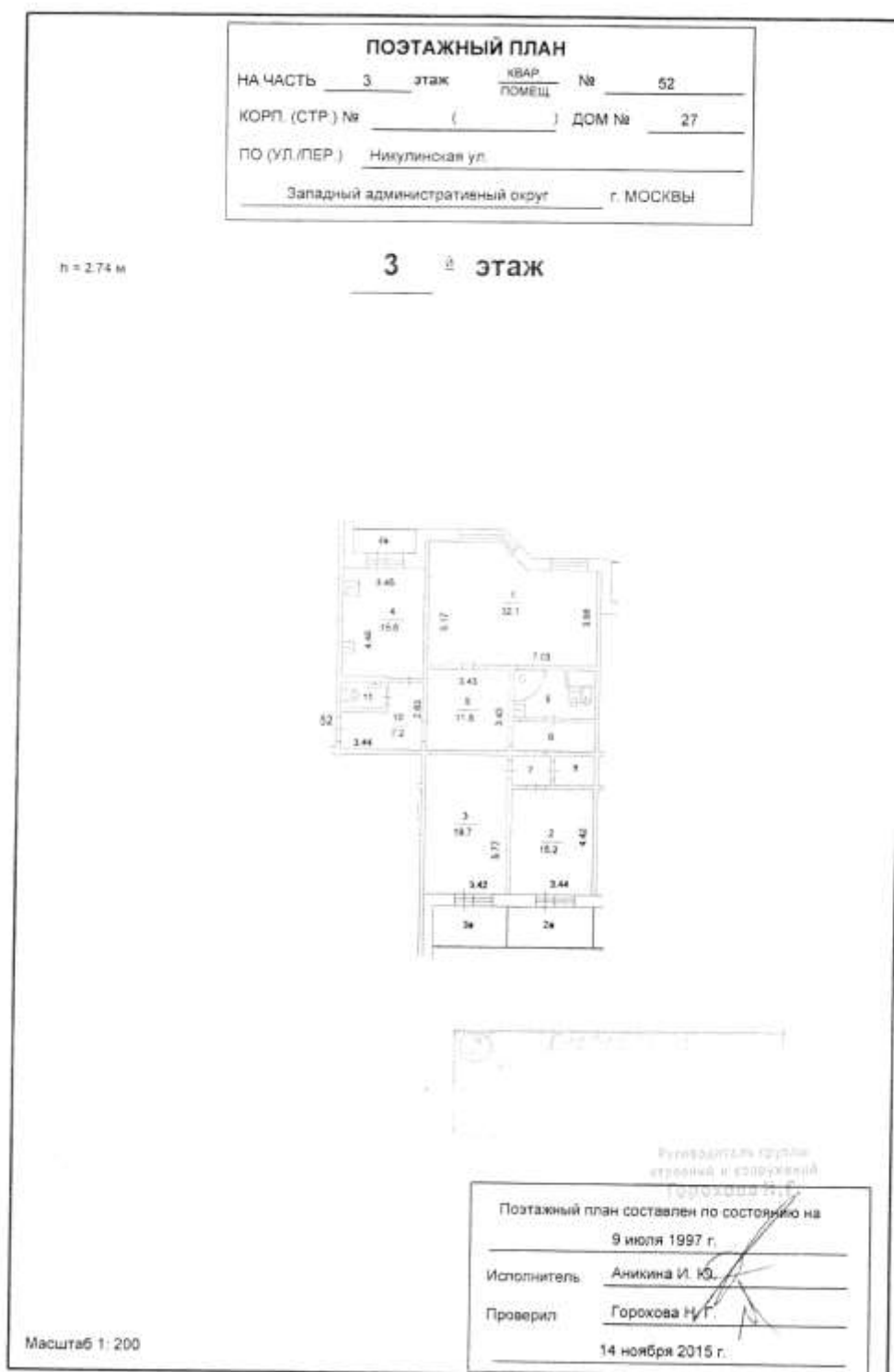
Исполнитель _____

Алекина И.Ю.

52 73 308789



02 73 15 0007240



П1.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190E0B40R1180

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Неупубличное акционерное общество «Евроэксперт»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 121170, г. Москва, ул. Невзоровского, д. 10, стр. 3, этаж 5, пом. 11.		
<p>Объект страхования: не противоречащее 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.</p>		
<p>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщика, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>		
<p>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.</p>		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
1 001 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек)	501 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек)	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,02997%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<p>в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • первый страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» апреля 2019 г., • второй страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» мая 2019 г., • третий страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» июня 2019 г., • четвертый страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» июля 2019 г., • пятый страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» августа 2019 г., • шестой страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» сентября 2019 г., • седьмой страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» октября 2019 г., • восьмой страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» ноября 2019 г., • девятый страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» декабря 2019 г., • десятый страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» января 2020 г., • одиннадцатый страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» февраля 2020 г., • двенадцатый страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» марта 2020 г. 	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «16» апреля 2019 г.	по «15» апреля 2020 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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

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. /Т.А. Бубукина/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «11» апреля 2019 г.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Калимова Жанна Олеговна

паспорт: серия 4615 № 843149, выдан 21.04.2015 г.
ТП № 2 ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО
ГОРОДСКОМУ ОКРУГУ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ
Код подразделения: 500-035

включен в реестр СРО «СФСО»;
30.06.2017, регистрационный № 509
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от
29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «28» июня 2019г.



М.А. Скагов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

НАО «Евроэксперт»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Калимова Жанна Олеговна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 30.06.2017 г. за регистрационным № 509

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Образование:

Диплом КБ № 66596 от 30.06.2011, ФГОУ ВПО "Государственный университет по землеустройству" (высшее);

Диплом ИП № 0042187 от 27.06.2017, АНО ВО «Национальный институт финансовых рынков и управления» (переподготовка в области оценки);

Квалификационный аттестат № 012025-1, выдан 14.05.2018, ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" (Оценка недвижимости);

Место и характер работы: НАО «Евроэксперт» (основное)

Общий трудовой стаж(лет) - 8

Стаж в оценочной деятельности(лет) – 8

Плановая проверка деятельности оценщика не проводилась; жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; информация о фактах обращения изыскания из средств компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков отсутствует.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «03» июня 2019 г.

Дата составления выписки «03» июня 2019 г.

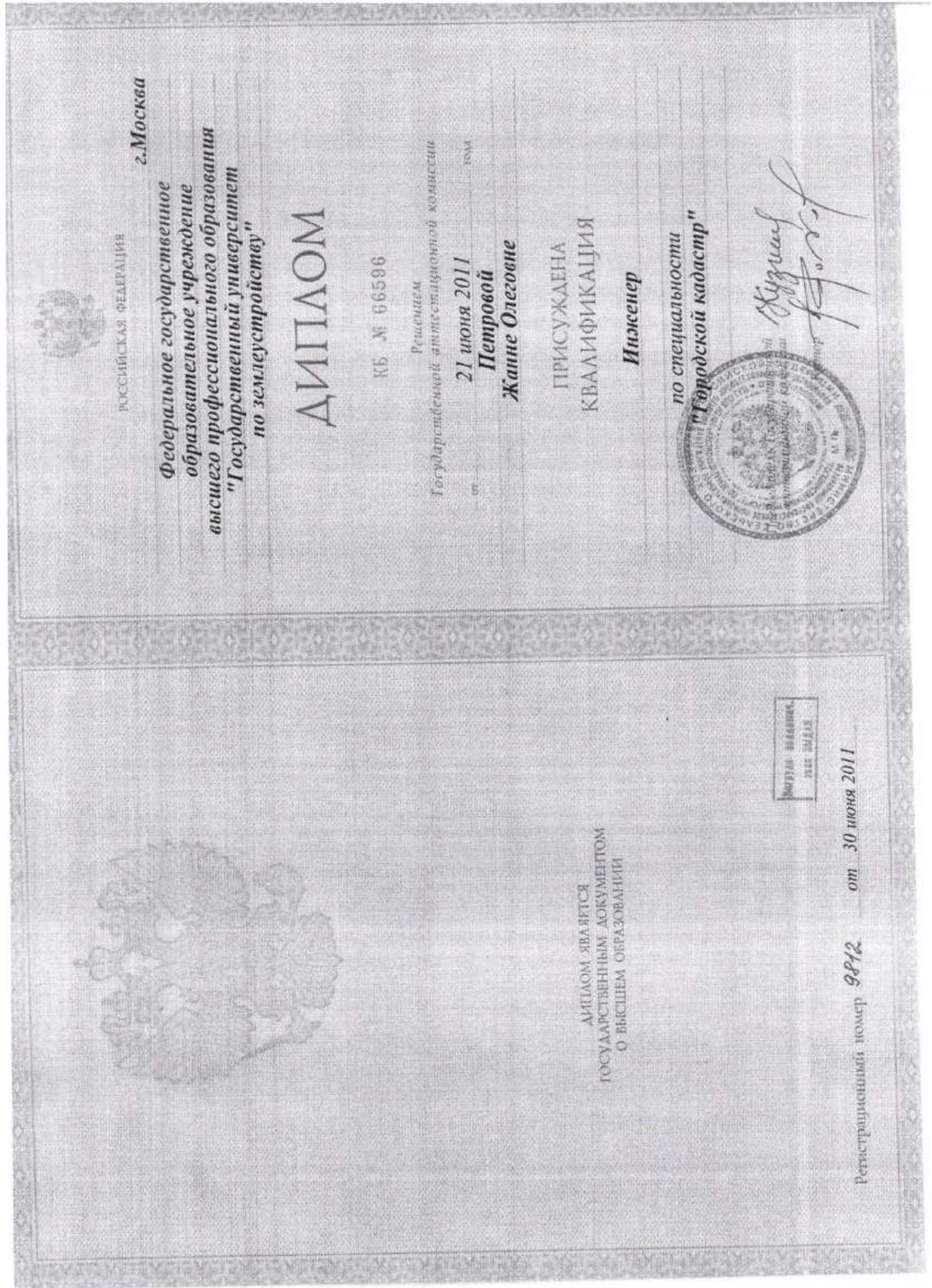
Генеральный директор
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

Минимулин Д.В.

М.П.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017







СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190E0B40R2263

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - КА/ВИМОВА ЖАННА ОЛЕГОВНА	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, 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): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма	Страховая премия
3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	3 170 руб. 00 коп. (Три тысячи сто семьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,1056%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» июня 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «23» июня 2019 г. по «30» декабря 2020 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 экспертизой транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:
 /N.V. Карпухина/



Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «11» июля 2019 г.

ДОВЕРЕННОСТЬ №03/19

Город Москва, Девятое января две тысячи девятнадцатого года.

Настоящей доверенностью, выданной **Непубличным акционерным обществом «Евроэксперт»** (ОГРН 1047796300298, ИНН 7709542694, далее – НАО «Евроэксперт»), в лице Генерального директора Синогейкиной Екатерины Гелиевны, действующей на основании Устава, уполномочивается

Директор Департамента оценки жилой недвижимости НАО «Евроэксперт» **Карпенко Мария Сергеевна** (паспорт 46 05 102935, выдан Отделением милиции гор. Щелково УВД Московской области 11.10.2003 г.)

подписывать от имени НАО «Евроэксперт» любые документы, связанные с оказанием услуг по оценке жилой недвижимости, по оценке легкового автотранспорта, в том числе договоры на оказание услуг по оценке жилой недвижимости, легкового автотранспорта; сопроводительную документацию; соглашения о конфиденциальности, акты, отчеты и заключения по оценке и стоимостному консультированию в отношении объектов жилой недвижимости и легкового автотранспорта, письма, уведомления, конкурсную документацию, согласия на участие в проведении судебных экспертиз и иные документы, а также совершать иные юридические и фактические действия, связанные с выполнением данного поручения.

Настоящая доверенность выдана сроком на 1 (один) год без права передоверия полномочий другим лицам.

Подпись М.С. Карпенко  удостоверяю.

Генеральный директор
НАО «Евроэксперт»



Е.Г. Синогейкина

П1.5 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ

https://online.baza-winner.ru/-ubU5gRa8uUQW_23r03fFb

Продаётся 4-комнатная квартира

Опубликовано: 16.09.2019 Впервые: 16.09.2019

4-комнатная квартира

20 000 000 руб.

8 915 131-81-65, 8 903 795-10-41

Озерная м. (5 мин. пешком), Юго-Западная м. (5 мин. транспортом), Говорова м. (5 мин. транспортом), Мичуринский проспект м. (10 мин. транспортом)

Никулинская ул., 27К2

Площадь	101/9/12	Балкон/Лоджия	лоджия
Площадь комнат	?	Санузел	два санузла
Этаж	10/19	Окна	окна во двор
Тип дома	панельный	Лифт	?
Тип продажи	альтернатива	Год постройки дома	1999
Парковка	?		
Территория	огороженная		

Примечание История публикаций Похожие квартиры

Продается просторная четырехкомнатная квартира, две минуты пешком от метро Озерная. Подъезд в идеальном состоянии. На первом этаже дома расположены салон красоты и стоматологическая клиника. Зеленый, благоустроенный двор, с современной детской площадкой. Комнаты изолированные. Из югои выход на лоджию. Просторный холл. Развитая инфраструктура, парк Школьников с озерами, пешеходными мостиками и детскими площадками, торговые центры, пять школ, детские сады, спортивные площадки, известные ВУЗы страны. Собственность более трех лет. Альтернатива на одну квартиру.

https://online.baza-winner.ru/ngmPjUbqJOJssWD8wyIV-c

Продаётся 4-комнатная квартира

Опубликовано: 18.09.2019 Впервые: 18.09.2019

4-комнатная квартира

19 500 000 руб.

8 926 659-02-59

Озерная м. (2 мин. пешком), Юго-Западная м. (10 мин. транспортом), Говорова м. (10 мин. транспортом), Мичуринский проспект м. (10 мин. транспортом)

Никулинская ул., 27К2

Площадь	99/67/11	Балкон/Лоджия	?
Площадь комнат	?	Санузел	совмещенный
Этаж	8/19	Окна	?
Тип дома	?	Лифт	лифт пассажирский и лифт грузовой
Тип продажи	прямая продажа	Год постройки дома	1999
Парковка	?		
Территория	?		

Примечание История публикаций Похожие квартиры

Квартира в хорошем состоянии. Продаются со встроенной кухней. Возможно продажа с машиноместом в подземном паркинге.

<https://www.cian.ru/sale/flat/200534308/>

3-комн. квартира, 90 м²
 Москва, ЗАО, р-н Тимирязевский, Новоулицинский ул., 27К2. Не метро
 Состояние: 1 или лучше

18 500 000 ₽ (от 200 000/мес)

Интелектуальный ЦИАН

Метро в шаговой доступности!

90 м²	58 м²	15 м²	2 из 17
Общая	Жилая	Кухня	Этаж

Продается 3-комнатная квартира на 2-м этаже 17-этажного дома №10 по адресу: Новоулицинский проезд, 27, корпус 2. Общая площадь 90 кв.м., жилая - 58 кв.м. Большая кухня с очень красивой мебелью и качественными (паркетная) поломками: 25 кв.м. В ванной комнате качественная сантехника, ванна, туалет, стиральная машина. Тёплый пол на кухне, с подогревом и в ванной комнате. Паркет и ламинат паркетная доска. Подогрев пола на кухне. Дверной стенозащиты. Метро "Терехов" в шаговой доступности 5 минут. Развитая инфраструктура для парка, магазинов, школы, детского сада. Парковка напротив дома. Сохраненный двор с детской площадкой.

Увидеть больше

<https://www.cian.ru/sale/flat/210801299/>

3-комн. квартира, 118 м²
 Москва, ЗАО, р-н Тимирязевский, Новоулицинский ул., 27. Не метро
 Состояние: 1 или лучше

23 400 000 ₽ (от 200 000/мес)

Интелектуальный ЦИАН

Дизайнерский ремонт! Цена снижена

118 м²	68 м²	15 м²	2 из 17	2997
Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Полметра

Увидеть больше