

ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЛТ КОНСАЛТ»

ОТЧЕТ №2ДП-ЛТ/Т-12-17/О

об оценке справедливой (рыночной) стоимости квартиры, назначение: жилое, общая площадь 38,7, этаж 20 этаже, адрес(местонахождение): г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв.75

Дата оценки: 05мая 2017 г.

Дата составления отчета: 05 мая 2017 г.

Заказчик: ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»

Оценщик: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2017 год



ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЛТ КОНСАЛТ»

Генеральному директору ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь» г-же Кульбарисовой С.Р.

В соответствии с Дополнительным соглашением № 2 от 02 мая 2017 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г., ООО Аудиторско — оценочная компания «ЛТ консалт», произвело оценку справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп. 1, кв.75.

ОТЧЕТ №2ДП-ЛТ/Т-12-17/О

Дата оценки: 05 мая 2017 г.

Дата составления отчета: 05 мая 2017 г.

Оценщик - Токарев Павел Викторович, член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО») – рег. № 588.

Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 17A01B40R0201 от 16.01.2017 г. Срок страхования с 20 февраля 2017 г. − 19 февраля 2018 г.

Объект	Площадь кв.м.	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб., без НДС	
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7, этаж 20 этаже, адрес(местонахождение): г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75	38,7	77:04:0002011:6926	6 972 000,00	

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3 и №7), и стандартами и правилами оценочной деятельности «СМАО» и Международными стандартами оценки (МСО 2, 3.2; МР 3,3.1.).

Понятие «справедливой стоимости» в соответствии с MCO 2,3.2; MP 3,3.1.

Настоящий Отчет представляет собой единое целое. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены на основании осмотра предоставленной информации о наличии и состоянии объекта на дату оценки. Развернутая характеристика объекта оценки представлена в отчете. Отдельные части отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Генеральный директор ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»

Т консалт» в москва в москва

«05» мая 2017 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1. Вве	едение	4
1.1	Основные факты и выводы	4
1.1.	Исходные данные	4
1.2	Основные ограничения и пределы применения результата оценки	6
1.3	Основные допущения, на которых основывалась оценка	6
1.4	Заявление Оценщика	7
1.5	Основные документы, использованные при проведении оценки	7
2.	Методика оценки	7
	Используемая терминология	
2.2.	Объем и этапы исследования	
3.	Обзор макроэкономической ситуации, рынка жилой недвижимости	
3.1.	Макроэкономические показатели экономики России	
3.2.	Рынок жилой недвижимости г. Москвы	. 12
3.3.	Анализ технико-эксплуатационных характеристик объекта оценки	
4.	Анализ наиболее эффективного использования	. 16
5.	Возможность применения затратного подхода	
6.	Возможность применения доходного подхода	. 18
7.	Определение стоимости объекта оценки методами сравнительного подхода	. 18
8.	Согласование и заключение о справедливой (рыночной) стоимости. По Оценщика	
9.	Список использованной литературы и источников информации	. 25
ПРИ	ЛОЖЕНИЕ 1	.26
ПРИ	ГЛОЖЕНИЕ 2	.32
при	пожение з	37



1. Введение

1.1 Основные факты и выводы

Оцениваемый объект	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75
Кадастровая стоимость ¹ По состоянию на 01.01.2016	6 029 435,62 руб.
Существующие ограничения и обременения	Доверительное управление.
Результаты последней переоценки	6 925 000,00 руб.
Результаты, полученные при применении (руб., без НДС):	Не применялся
Затратного подхода	По применя до
Доходного подхода	Не применялся
Сравнительного подхода	6 972 000,00 руб.
Итоговая стоимость	6 972 000,00 руб.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость
Назначение оценки:	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Дата оценки:	05 мая 2017 года.

1.1. Исходные данные

Основание для проведения оценки:	В соответствии с Дополнительным соглашением № 2 от 02 мая 2017 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 г.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная)стоимость.
Цель оценки:	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Применяемые стандарты оценки	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3 и №7 Международные стандарты оценки (МСО 2, 3.2; МР 3,3.1.) Стандарты и правила «СМАО». Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»
Вид отчета	Полный письменный отчет.
Дата оценки:	05 мая 2017 года
Период проведения оценки:	02-05 мая 2017 года

¹ По данным Интернет портала https://rosreestr.rut

4



Дата составления отчета:	05 мая 2017 года.
--------------------------	-------------------

Табл. 1 Сведения о Заказчике

Заказчик	ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»			
Место нахождения: Юридический	ОГРН 1137746502706 ИНН 7725794226 /КПП 772501001			
адрес Контакты.	Место нахождения: 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, тел. (495) 984-55-01, e-mail: info@inv-city.ru			
Реквизиты	р/с 40701 810 9 0037 8043396 в АО «ГЛОБЭКСБАНК» к/с 30101 810 0 0000 0000243 БИК 044525243			

Табл. 2 Сведения об Исполнителе и Оценщиках

	таол. 2 сведения об исполнителе и оценщиках			
Наименование:	ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».			
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	115516, г. Москва, ул. Севанская, д.23, оф. 31 т. 8(903) 549 97 95, http://ltconsult.ru ocenka@ltconsult.ru			
Государственная регистрация:	ОГРН 1097746776137 о 04 декабря 2009 г.			
Банковские реквизиты:	р/с № 40702810438110013226 ПАО Сбербанк России, г. Москва к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001			
Дополнительная гражданская ответственность юридического лица	Дополнительная гражданская ответственность юридического лица застрахована в Страховом акционерном обществе «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 170А1В40R0204 от 16.01.2017 г. Срок страхования с 24 января 2017 г - 23 января 2018 г Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков («СМАО») расположено по адресу: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А, 3-ий подъезд, 2-ой этаж.			
Саморегулируемая организация оценщиков:				
Токарев Павел Викторович	 Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Института профессиональной оценки от 28.04.2004 г., серия ПП № 718451, рег. № 146/2004. Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО») – рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г. Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 17А01В40R0201 от 16.01.2017 г. Срок страхования с 20 февраля 2017 г. – 19 февраля 2018 г. Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт». 			
Контактная информация	Почтовый адрес и место нахождения Оценщика: 117342, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 73, кв. 37 Номер контактного телефона: +7 (903) 549 97 95 Адрес электронной почты: ocenka@ltconsult.ru			



1.2 Основные ограничения и пределы применения результата оценки

Следующие основные ограничения и пределы применения результатов оценки являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Мнение Оценщика относительно рекомендованной справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Мнение Оценщика относительно рекомендованной справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Понятие «справедливой стоимости» принято в соответствии с МСО 2,3.2; МР 3,3.1. В настоящем отчете понятие «рыночная стоимость» следует понимать идентично «справедливой стоимости».
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.

1.3 Основные допущения, на которых основывалась оценка

Следующие основные допущения, на которых основывалась оценка, являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки»² (см. раздел настоящего отчета «Основные документы, использованные при проведении оценки».
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Оценщик

6

 $^{^2}$ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254



не мог знать в период проведения оценки.

• Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки и Оцениваемого Общества, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

1.4 Заявление Оценщика

Оценщик удостоверяет, что на основании имевшейся в его распоряжении информации:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами Оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

1.5 Основные документы, использованные при проведении оценки

Нормативная и справочная литература

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, №2 и №3), (утверждены Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ 20.07.2007 г. №256, №255 и №254 соответственно);
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. М.: Дело, 1998.
- Харрисон Г. Оценка недвижимости. М.: 1994.

Документы по объекту оценки

- 1. Свидетельство на право собственности
- 2. Кадастровый паспорт.

Все вышеперечисленные документы по объекту оценки приведены в Приложении 2.

2. Методика оценки

2.1. Используемая терминология

В целях настоящего Отчета Оценщиками вводятся следующие термины и определения основных понятий, используемых при проведении настоящей Оценки:

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Арендная плата — это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый



платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

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

Метод оценки — это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется в соответствии с настоящим заданием.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Операционные расходы — это расходы на эксплуатацию недвижимости, иные, чем обслуживание долга и подоходные налоги.

Остаточная стоимость замещения — исчисленные в текущих ценах затраты на замещение объекта основных средств аналогичным (равноценным) новым объектом за вычетом суммы износа замещаемого объекта.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании — стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Период экспозиции - период времени между моментом начала публичного предложения объекта к реализации и моментом его завершения.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) — восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в бухгалтерском учете.

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства — это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

Стимость замещения — это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Восстановительная стоимость (ВС) — стоимость оцениваемого объекта с учетом износа в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы) – характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дается следующее понятие рыночной стоимости Объекта оценки:

Рыночная стоимость — наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Стоимость объекта оценки — это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (Φ CO N 2)".

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.³

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

2.2. Объем и этапы исследования

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта в масштабах района его расположения. В процессе работы над Отчетом об оценке нами были собраны необходимые данные о состоянии рынка земли, коммерческой недвижимости, закономерностях их изменения, складывающейся динамике цен на продажу и аренду помещений нежилого назначения и земельных участков, которые легли в основу полученных результатов.

Помимо этого, на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем визуального осмотра объекта Оценщиком, изучения соответствующей документации, консультаций с представителями Заказчика, сотрудниками агентств по недвижимости. Производился сбор информации по следующим направлениям:

- физические характеристики и техническое состояние объекта оценки;
- продажи подобных объектов недвижимости;

³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».



- стоимость аренды аналогичных помещений;
- величина эксплуатационных затрат, отчислений на текущий ремонт, величине страховых платежей, затрат на управление и других показателей, необходимых для произведения расчетов по оценке рыночной стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования. Вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования для подобного типа объектов.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов. В соответствии с общепринятой международной и российской практикой существуют следующие стандартные подходы к оценке:

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

Окончательная оценка проводится на основании того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту недвижимости.

Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Каждый из трёх подходов приводит к получению различных значений стоимости оцениваемого объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта собственности.

Составление отчета об оценке. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчета.

3. Обзор макроэкономической ситуации, рынка жилой недвижимости

3.1. Макроэкономические показатели экономики России

Текущая ситуация в экономике России. ⁴

С начала 2017 года экономика России демонстрирует максимальные за последние два года темпы роста, сообщил в среду глава Минэкономразвития Максим Орешкин во время выступления на пленарном заседании «На пути к росту» в рамках Биржевого форума — 2017.

На этой влиятельной площадке представители финансовых и экономических властных структур, банковских кругов, а также деловой элиты обсуждали необходимые реформы и будущие модели развития России. Примечательно, что в этом году мероприятие совпало с 25-летним юбилеем Московской биржи.

Приветственное слово участникам и гостям форума направил президент России Владимир Путин. «Российский фондовый рынок обладает большим потенциалом роста. У нас создана вся необходимая инфраструктура, совершенствуется нормативная база для привлечения капиталов путём размещения акций и облигаций. Важно не останавливаться на достигнутом, повышать конкурентоспособность и привлекательность национального финансового рынка. Его возможности должны в полной мере соответствовать запросам бизнеса и задачам развития страны», — сообщил глава государства.

⁴ По данным https://russian.rt.com/business/article/375618-ekonomika-rossiya-rost-vvp



В Минэкономразвития уверены, что приток иностранных инвестиций и развитие несырьевого экспорта, а также благоприятный финансовый климат для бизнеса позволят разогнать темпы роста ВВП России до 2% уже в 2017 году.

Согласно последним данным EPFR Global, с января этого года иностранные инвесторы вложили в экономику России свыше \$4,5 млрд — рекордный показатель с 2014 года. Для сравнения, за весь 2016 год объём иностранных инвестиций в российскую экономику составил всего \$19 млрд. «Российская экономика уже вошла в новую фазу экономического цикла, что подтверждается позитивной макроэкономической статистикой. В первом квартале этого года грузооборот вырос на 4%—6%, а индекс деловой активности в промышленности РМІ составил 56,6 пункта», — рассказал Максим Орешкин.

Поддерживает экономику и скоординированная работа налоговых служб, добавляет министр финансов Антон Силуанов. По его словам, в первом квартале 2017 года поступления налогов в федеральный бюджет увеличились на 25% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года. «

По оценке Антона Силуанова рост налоговых поступлений вкупе с другими мерами экономического развития позволят увеличить расходы федерального бюджета на 200 млрд рублей в 2017 году. Впрочем, среди финансовой элиты звучали и весьма сдержанные оценки развития.

Так, председатель Центробанка Эльвира Набиуллина прогнозирует рост экономики на 2017 год на уровне 1%—1,5%. Без структурных преобразований этот показатель не превысит и 1,5%—2% в ближайшие два года, уверена глава монетарного регулятора. «Увеличение цены на нефть до \$60 за баррель даст не более 1% пункта роста ВВП, поэтому главное сейчас — это структурные реформы», — подчеркнула Эльвира Набиуллина.

Среди основополагающих реформ глава ЦБ выделила модернизацию системы корпоративного управления, поддержку малого и среднего бизнеса, а также развитие страховых и пенсионных фондов. «Макроэкономика — штука достаточно консервативная и поменять что-либо уже тяжело. Хотя можно поменять — например, цифра роста будет зависеть от того, кому будет подчиняться Росстат», — пошугил во время своего выступления на форуме глава Сбербанка Герман Греф, намекая на возвращение статистической службы в подчинение Минэкономразвития. Впрочем, Герман Греф объяснил, что структурный кризис можно преодолеть с помощью сокращения государственного присутствия в экономике. «Сейчас на рынке работает около 70% компаний — это госкорпорации, которые тормозят развитие конкуренции, что негативно сказывается на макроэкономических показателях», — отметил председатель правления госбанка.

Прогноз⁵. Минфин повысил прогноз темпов экономического роста России в 2017 году с 0,6% до 1,5-2%. Об этом в кулуарах встречи министров финансов и глав ЦБ стран G20 сообщил министр финансов России Антон Силуанов.

«В целом мы согласны с тем, что экономика будет расти более высокими темпами, чем изначально мы закладывали в прогнозы. Изначально у нас было 0,6% на текущий год. Наши оценки близки к тем позициям, которые высказывались министром экономики,— от 1,5% до 2%»,— цитирует ТАСС главу Минфина.

Господин Силуанов отметил, что достижение уровня инфляции в 4% к концу 2017 года вполне реалистично. «Мы имеем сейчас 4,4% инфляцию накопленную. Поэтому есть все основания говорить что уровень 4% инфляции вполне реалистичен на конец текущего года. Во всяком случае, если никаких изменений у нас серьезных не произойдет»,— сообщил министр.

По его словам, Минфин не заинтересован в уменьшении инфляции ниже этого показателя, если не будет возможности долго удерживать этот результат.

Министр добавил, что рубль «переукреплен от фундаментальных значений на 10-12%», что дает Минфину возможность до конца текущего года купить валюту на сумму не менее \$1 млрд.

_

⁵ По данным http://www.kommersant.ru/doc/3247578



сверх тех операций, которые он делает для пополнения Резервного фонда. «Но не факт, что мы ею (возможностью купить валюту.— "Ъ") воспользуемся»,— заявил он.

Ранее глава Минэкономики Максим Орешкин заявил, что экономика России приспособилась к новым реалиям и выходит на устойчивый рост. Министр считает, что по итогам года увеличение ВВП может составить около 2%, что значительно опережает текущий прогноз в 0,7%.

3.2. Рынок жилой недвижимости г. Москвы

Вторичный рынок жилья московского региона продолжает стагнировать: по итогам I квартала 2017 г. московский Росреестр зарегистрировал на 16,6% меньше переходов прав на недвижимость, чем годом ранее. Причем в марте отставание от 2016 г. увеличилось до 24%. Тем не менее первый месяц весны в плане спроса все же оказался лучше января и февраля – главным образом потому, что в нем было больше рабочих дней.

Предложение. По данным компании «ИНКОМ-Недвижимость», объем предложения вторичного жилья в «старой» Москве в марте сократился на 8,7% относительно предыдущего месяца и на 14,8% - в годовом выражении. В «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» зафиксировали более скромную динамику: -5% по сравнению с февралем. Доля нового предложения (впервые выставленного на продажу в марте) уменьшилась с 24 до 21%. По оценке «Азбуки Жилья», количество выставленных на продажу «старомосковских» квартир в марте увеличилось, но крайне незначительно — всего на 0,39% относительно февраля, а их суммарная площадь выросла на 0,32%. В годовом выражении показатели прибавили 0,8% и 1,8% соответственно.

В Подмосковье, по данным «Миэль», предложение в марте увеличился сразу на 11% к февралю. При этом, по словам управляющего партнера «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» Татьяны Саксонцевой, увеличение объема предложения было неравномерным по поясам удаленности: в ближнем Подмосковье рост составил 14%, в среднем – 8%, а в дальнем – 5%. В результате в общей структуре предложения доля квартир в ближнем поясе достигла 58%.

Похожие данные и у Корпорации риелторов «Мегаполис-Сервис». Явная тенденция затоваривания рынка, наметившаяся в феврале, в марте только усилилась, говорит президент корпорации Сергей Власенко: число новых лотов выросло за месяц на 19,8%, практически повторив февральские показатели (+22,7%). Общее количество объектов в продаже увеличилось на 6,3%. «Это даже больше, чем в феврале, когда общее количество лотов увеличилось на 4,1%. В этой связи ожидать в ближайшие несколько месяцев уменьшения общего объема предложения не приходится, даже если покупатели проявят свойственную для весны активность», - считает Власенко.

Спрос. В марте 2017 г. управление Росресстра по Москве зарегистрировало 10 213 переходов прав на недвижимость. По сравнению с мартом прошлого года показатель просел на 23,6%, но вырос на 20,4% относительно февраля 2017-го.

Риелторы приводят похожую статистику. По данным Est-a-Tet, спрос на вторичные квартиры в Москве снизился на 15% по сравнению с мартом 2016 г. Число сделок, заключенных компанией «Азбука Жилья», увеличилось относительно февраля на 50%, но лишь на 4,7% - к марту прошлого года. Количество обращений от потенциальных покупателей выросло на 14,6% в месячном выражении, в годовом - сократилось на 10,1%. В «ИНКОМ-Недвижимости» нынешний март по количеству внесенных авансов был на 10% хуже аналогичного периода прошлого года, но лучше февраля на 20%, а января — на 35%.

По поводу положительной месячной динамики спроса в марте московские риелторы особо не обольщаются, связывая ее с количеством рабочих дней. В марте их было больше, чем в феврале и уж тем более в январе, поясняет Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка компании «ИНКОМ-Недвижимость».

Вторичный рынок столичного региона уже давно пребывает в стагнации, причем в



последние месяцы ситуацию усугубляет укрепление курса рубля (см. «Квартиры в Москве и Подмосковье: сильный рубль «съел» накопления потенциальных покупателей»). «Из-за ослабления доллара и евро потенциальные покупатели, хранящие сбережения в этих валютах, отказываются от сделок, так как боятся финансовых потерь из-за колебания курсов. Однако если курс рубля перестанет быть волатильным и будет оставаться стабильным на протяжении длительного периода — например, трех-пяти месяцев, — то покупатели привыкнут к цифрам в обменниках и, возможно, все-таки выйдут на рынок», - надеется Сергей Шлома.

В Подмосковье, как и в Москве, активность покупателей «вторички» в марте достигла наивысших показателей с начала года, «однако, учитывая провальный для рынка февраль и короткий по числу рабочих дней январь, в целом уровень спроса не порадовал ни участников рынка, ни риелторов», говорит Сергей Власенко, президент некоммерческого партнерства «Корпорация риелторов «Мегаполис-Сервис».

«К примеру, по числу авансов март «вышел в плюс» на 6,5% по сравнению с февралем, а по числу проведенных сделок рост составил и вовсе 9,9%. Однако эти цифры могут впечатлить лишь при обзоре короткого временного отрезка в два-три месяца. Если же сравнивать показатели марта нынешнего и прошлого года, то становится очевидным, что за 12 месяцев спрос на вторичное жилье заметно просел. Так, число внесенных покупателями авансов в марте 2016 г. было больше на 14,4%, а количество сделок за год уменьшилось ровно на четверть», - отмечает эксперт.

По информации «Мегаполис-Сервиса», в начале апреля уровень спроса был выше, чем в марте, потому что, по словам Власенко, «хуже, чем в феврале и марте, ситуации, кажется, уже складываться некуда». Впрочем, в некоторых городах Подмосковья действительно наметился всплеск покупательской активности. К примеру, количество авансов, переданных риелторам АН «Мегаполис-Сервис» г. Электросталь в первые дни апреля, равнялось половине от общего числа авансов за весь март.

Цены и скидки. По данным аналитического центра www.irn.ru, в марте 2017 г. рублевый индекс стоимости жилья в Москве увеличился на символические 0,3%, оставшись чуть ниже 168 000 руб. за квадратный метр. То есть, фактически, цены топтались на месте, но и это неплохо, учитывая, что ранее они падали в течение нескольких месяцев подряд. (См. «Обзор рынка недвижимости по итогам марта 2017 года»).

При этом и средняя стоимость квартир в предложении, и чек сделки в марте ползли вниз. По данным компании «Азбука Жилья», по состоянию на конец марта 2017 г. средний бюджет покупки квартиры на вторичном рынке «старой» Москвы составил 19,9 млн. руб.: 7,77 млн руб. в экономклассе, 17,06 млн руб. в «комфорте» и 44,2 млн руб. в «бизнесе». Относительно февраля 2017 г. показатель в среднем по городу упал на 4%, в основном за счет комфорткласса, где стоимость выставленной на продажу квартиры уменьшилась на 4%, говорит Владимир Каширцев, генеральный директор компании «Азбука Жилья».

Средняя цена проданных квартир в старых границах Москвы сократилась в марте на 7% по сравнению с предыдущим месяцем - с 9,4 млн руб. в феврале до 8,7 млн руб. в марте, подсчитали специалисты компании «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости». «Уменьшение произошло в основном за счет трехкомнатных квартир: как за счет сокращения их доли в структуре продаж, так и за счет уменьшения средней цены продажи в этой категории (средняя цена продажи трехкомнатных квартир уменьшилась с 11,7 до 10,2 млн руб., а их доля в структуре продаж - с 18% до 13%)», - поясняет Татьяна Саксонцева, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».

По сравнению с прошлым годом средний чек сделки, по оценке Est-a-Tet, снизился на 10%. Впрочем, какие-то признаки начала делового сезона все же есть – и в Москве, и в Подмосковье квартиры стали продаваться быстрее. По данным «Инкома», в «старой» Москве срок экспозиции квартир сейчас равен 77 дням – это на 6,1% меньше, чем в феврале, когда данный показатель достиг максимальной отметки за всю историю систематических наблюдений с 2012 г. – 100 дней.



Год назад, в марте 2016 г., ликвидные московские квартиры продавались в среднем за 97 дней (+20,6%).

Средний срок экспозиции подмосковных вторичных квартир по итогам апреля сократился на два дня, до 60 дней в среднем. Этот показатель примерно соответствует уровню сентября 2016 г. При этом, предупреждает Сергей Власенко, те квартиры, чьи владельцы не соглашаются на дисконт, «зависают» на рынке много дольше.

«О реальном спросе, а не о праздном интересе со стороны покупателей можно говорить попрежнему лишь тогда, когда собственники вторичного жилья готовы уступить в цене», подчеркивает эксперт.

Впрочем, скидки на вторичные квартиры в марте немного сократились. В Москве чисто символически – с 9,2% в феврале до 9% в марте, по данным «ИНКОМ-Недвижимости». А доля жилья, проданного с дисконтом, чуть-чуть выросла – с 84% до 85%. В 2016 г. доля сделок с дисконтом была меньше – 79%, хотя средний размер скидки был примерно на том же уровне – 9,3%.

В Подмосковье средний дисконт по итогам марта составил 5,8% - на 1,2 % меньше, чем в феврале, и на 0,2%, чем в январе. «Таким образом, за прошедший месяц можно было наблюдать наименьший уровень скидок с начала года. Однако на дальнейшее снижение скидок покупателям вторичной недвижимости рассчитывать не приходится. Уже в апреле мы можем наблюдать разворот в сторону увеличения уровня дисконта. Явный сигнал к этому в марте уже прозвучал — это усилившаяся тенденция затоваривания рынка. А значит, на быструю продажу вторичного жилья могут рассчитывать лишь те продавцы, которые готовы к дисконту», - говорит Сергей Власенко.

В целом, платежеспособность покупателей «вторички» остается крайне ограниченной. По словам заместителя директора департамента вторичной недвижимости Est-a-Tet Алексея Бернадского, доля альтернативных и ипотечных сделок на вторичном рынке по-прежнему стремится к 80-90%, доля «свободных» продаж минимальна — на уровне 20%.

 Недвижимость в Москве, \$/кв.м. (www.irn.ru)
 От 01.05.17
 к 24.04.17

 Индекс стоимости жилья (сред. уровень цен на жилье)
 2 961 пункт.
 0,0%

 Индекс ценового ожидания (темп измен. цен на жилье)
 +0,4 %/мес.
 -0,3%

 Индекс доходности жилья (сравн. жилья с банк. депоз.)
 3,6 б.деп.
 +0,1 б.д.

Табл. 3 Индексы рынка недвижимости на неделю от 01.05.2017

За последнюю неделю апреля цены на недвижимость в Москве не претерпели существенных изменений. По данным аналитического центра www.irn.ru, рублевый индекс стоимости жилья в столице продолжает оставаться чугь выше 167 тысяч рублей за квадратный метр, а долларовый так и не дотянул до «круглой» отметки в 3.000\$.

Московский рынок недвижимости заканчивает весенний деловой сезон в безыдейном состоянии. Никаких значимых трендов весна не принесла, а динамика цен по типам жилья и по географии остается бессистемной, отмечает свежий обзор по итогам апреля от IRN.RU.

Табл. 4 Индексы рынка недвижимости по типам жилья от 01.05.2017

Квартиры в Москве, \$/кв.м. (www.irn.ru)		24.04.17
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		0,0%



Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	2 527	-0,4%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	2 757	0,0%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	2 764	0,0%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	3 345	+0,3%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	3 769	0,0%
Все панельные и блочные дома	2 566	-0,1%
Все монолитные и кирпичные дома	3 293	+0,1%

Индексы стоимости квартир в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут искажать общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения. ⁶

За последнюю неделю апреля цены на недвижимость в Москве не претерпели существенных изменений. По данным аналитического центра www.irn.ru, рублевый индекс стоимости жилья в столице продолжает оставаться чугь выше 167 тысяч рублей за квадратный метр, а долларовый так и не дотянул до «круглой» отметки в 3.000\$.

Московский рынок недвижимости заканчивает весенний деловой сезон в безыдейном состоянии. Никаких значимых трендов весна не принесла, а динамика цен по типам жилья и по географии остается бессистемной, отмечает свежий обзор по итогам апреля от IRN.RU.

Индексы стоимости квартир в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут искажать общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения.

ВЫВОДЫ:

Экономика России вошла в стадию уверенного роста, но по-прежнему нуждается в структурных реформах. МЭР оптимистично прогнозирует увеличение темпов роста ВВП России до 2%.

Вторичный рынок жилья московского региона продолжает стагнировать. Объект оценки относится к вторичному сегменту рынка недвижимости и будет пользоваться коммерческим спросом.

Источники информации: PБК (http://www.rbc.ru/), «IRN» (http://www.irn.ru/), Департамент экономики и политики развития города Москвы, портал Росреестра (https://rosreestr.ru/site/), главный портал коммерческой недвижимости в Москве и России «CRE.ru» (http://www.cre.ru/), издательский дом «Коммерсант» (http://www.kommersant.ru/) и т.д.

-

⁶ Подробнее об индексах: https://www.irn.ru/index/



3.3. Анализ технико-эксплуатационных характеристик объекта оценки

Табл. 5. Характеристики объекта оценки

Местоположение	
Адрес объекта	г. Москва, Самаркандский б-р, квартал 137А, корп. 1, кв.75
Доступность транспортных коммуникаций	Метро 15 минут пешком
Инфраструктура	Район застройки жилыми зданиями.
Плотность застройки	высокая
Назначение объекта и его состав	
Состояние объекта оценки	С отделкой.
Функциональное использование	Жилое
Описание объекта оценки	
Площадь общая, кв.м.	38,7
Этаж	20
Количество комнат	одна
Санузел	Раздельный.
Телефон	Телефонная линия ГТС в здании имеется.
Интернет, телевидение, Лифт	Имеется.
Описание здания	
Год постройки	80 –е годы 20 века
Этажность здания	22
Материал стен	панель
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Группа капитальности	1
Количество лифтов в подъезде:	два
Тип дверей:	металлическая входная дверь
Электропроводка:	алюминиевая
Трубы:	металлические
Пожарная безопасность:	пожарная сигнализация

4. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование



недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Критерий физической возможности. Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий юридической разрешенности. Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Критерий экономической целесообразности. Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

В текущем времени оцениваемый объект недвижимости используется в качестве квартиры, расположенной в жилом доме. Поэтому принимаем использование данного объекта оценки в качестве жилья. В дальнейшем, при расчете стоимости, мы будем исходить из предположения об эксплуатации объекта оценки согласно наиболее эффективного использования.

5. Возможность применения затратного подхода

Затратный подход — способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания (стоимости замещения) за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Расчет стоимости прав на земельный участок, на котором расположен объект оценки.
- Расчет полной восстановительной стоимости строительства оцениваемого объекта.
- Расчет затрат на замещение оцениваемого объекта.
- Расчет величины предпринимательской прибыли для данного проекта.
- Определение величины физического, функционального и внешнего износа объекта.
- Расчет рыночной стоимости по затратному подходу.

Затратный подход включает в себя различные методы оценки:

- метод разбивки по компонентам;
- метод сравнительной стоимости единицы;
- индексный метод;
- метод единичных расценок.

Затратный подход, позволяющий определить затраты на строительство здания и затраты на приобретение участка и его подготовку к строительству, является приемлемым ориентиром при определении стоимости недвижимого имущества.

Однако в настоящей работе затратный подход не применялся по следующим существенным причинам:

- при определении стоимости встроенных помещений, по мнению Оценщика, некорректно вычленять стоимость строительства отдельно взятого помещения из общей стоимости здания, что приведет к заведомо заниженному результату;
- затраты на создание объекта недвижимости далеко не всегда являются эквивалентом его рыночной стоимости, что как раз и наблюдается на рынке недвижимости г. Москвы;

Исходя из целей оценки, и отсутствия информации по затратам застройщика здания, оценщик не использовал методы затратного подхода в расчете рыночной стоимости.



6. Возможность применения доходного подхода

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.

Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным (эффективным) валовым доходом.

Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым валовым походом

Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Расчет текущей стоимости объекта может быть осуществлен двумя методами:

- методом прямой капитализации (для постоянных денежных потоков);
- методом дисконтирования денежных потоков (для переменных поступлений денежных средств).

В наибольшей степени данный доход применим для оценки коммерческой недвижимости. Оцениваемый объект относится к объектам жилой недвижимости, поэтому доходный подход к оценке рыночной стоимости в данном случае не использовался.

7. Определение стоимости объекта оценки методами сравнительного подхода

Сравнительный (рыночный) подход основан на том, что покупатель и продавец осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Другими словами, подход опирается на предположение о том, что благоразумный покупатель (которых большинство) за выставленный на продажу объект заплатит сумму не больше той, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Применительно к объекту недвижимости данный метод включает сбор данных о продажах, предложениях и спросе на объекты недвижимости, сходные с объектом оценки. Исходные цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом основных параметров, по которым оцениваемый объект и аналоги отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности (имущественных прав).

Основные этапы процедуры оценки объекта недвижимости данным методом (алгоритм):

- 1. Исследование регионального рынка нежилой недвижимости с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях о продаже и спросе на объекты, аналогичные объекту оценки, анализ сведений о динамике цен, активности и открытости данного сегмента рынка недвижимости.
- 2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в условиях, наиболее удовлетворяющих определению



понятия «рыночная стоимость».

- 3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа аналогов для каждой выбранной единицы измерения.
- 4. Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и отобранных для сравнения объектованалогов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным элементам сравнения с определением соответствующих корректировок, вносимых в цены аналогов.
- 5. Определение стоимости оцениваемого объекта путем внесения в цены объектов аналогов корректировок. Расчет откорректированных значений цен и нахождение средневзвешенной итоговой величины.

На этапе сбора исходной информации, как правило, не удается найти данные о реальных ценах сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому, на практике чаще всего опираются на цены предложения. Такой подход оправдан, так как потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В настоящем Отчете при сравнительном анализе стоимости объектов-аналогов анализировались цены предложения, доступные из открытых источников – на сайтах риелторских компаний в сети «Интернет», работающих в сегменте эконом жилья.



Табл. 6. Характеристики объектов аналогов

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Цена, руб. без НДС	Описание	Источник информации
1	г.Москва, район Выхино-Жулебино, Самаркандский Бульвар 137А кв-л, к1	40	6 600 000,00	Продаётся квартира в панельном доме серии КОПЭ. Квартира с ремонтом. 4 этаж, В собственности более 3-х лет. 1-комн. кв., Общая площадь: 40 м2 Площадь комнат: 18,5 м2 Жилая площадь: 19 м2 Площадь кухни: 12 м2 Раздельных санузлов: 1 Балкон: 1 балк. Лифт: 2 пасс. + 1 груз. Парковка: наземная Телефон: нет Вид из окна: улица Ремонт: евроремонт.	https://www.cian.ru/sale/flat/15485 9673/ т. +7 964 553-55-71
2	Москва, район Выхино-Жулебино, Самаркандский Бульвар 137А кв-л, кб	52	8 000 000,00	Этаж: 5 / 16 Тип дома: вторичка Тип продажи: свободная Общая площадь: 52 м2 Площадь комнат: 18-16 м2 Жилая площадь: 34 м2 Площадь кухни: 9 м2 Раздельных санузлов: 1 Балкон: 1 балк. Лифт: 1 пасс. + 1 груз. Парковка: наземная Телефон: да Вид из окна: двор Ремонт: евроремонт	https://www.cian.ru/sale/flat/15015 6398/, +7 905 554-31-67
3	Москва, м. Выхино, Самаркандский бульвар, 8К2	51	7 600 000,00	Отличная 2-х комнатная квартира с хорошим качественным ремонтом в 10 минутах ходьбы от метро. 7 этаж 1 лоджия 1 раздельный санузел нет совмещенных санузлов евро ремонт двор окнаКвартира укомплектована встроенной кухней с бытовой техникой и мебелью в коридоре. В квартире выполнен ремонт, красивое дорогое освещение, стеклопакеты, застекленная 8 метровая лоджия, большая кухня. Дом 1986 года постройки, новые лифты грузовой и пассажирский, видеонаблюдение.	http://realty.dmir.ru/sale/kvartira- moskva-samarkandskiy-bulvar- 155078471/
4	Москва, район Выхино-Жулебино, Самаркандский Бульвар 137А кв-л, к7	51	8 100 000,00	2-комн. кв. Москва, район Выхино-Жулебино, Самаркандский Бульвар 137А кв-л, к7 Показать на карте Выхино, 29 мин. Этаж: 2 / 17Тип дома: вторичка Год постройки: 1996 Высота потолков: 2,64 м Тип продажи: свободная Площадь комнат: 19-12 м2 Жилая площадь: 31 м2 Площадь кухни: 8,5 м2 Раздельных санузлов: 1 Балкон: –Лифт: 1 пасс. + 1 груз. Телефон: даВид из окна: дворРемонт: косметический	https://www.cian.ru/sale/flat/15655 1064/, +7 964 725-93-95
5	Москва, район Выхино-Жулебино, Ташкентская ул., 9	35	5 650 000,00	Квартира с евроремонтом, с развитой социальной, торговой, транспортной и культурной инфраструктурой. Рядом с домом есть школа, детский сад, сетевые магазины. Этаж 6	https://www.cian.ru/sale/flat/15086 3029/, +7 916 688-48-28 , +7 916 688-48-42



Выявленные отличия сравниваемых объектов могут потребовать введения корректировок:

- на разницу между стоимостью предложения и ценой сделки;
- на адрес местоположения;
- на площадь; этажность;
- на уровень отделки;
- на техническое состояние.

Табл. 7. Расчет рыночной стоимости квартиры сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги					
элементы сравнения	Ооъект оценки	1	2	3	4	5	
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ		6 600 000	8 000 000	7 600 000	8 100 000	5 650 000	
	%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
Корректировка	руб.	-330 000	-400 000	-380 000	-405 000	-282 500	
Скорректированная стоимость, руб.	руб.	6 270 000	7 600 000	7 220 000	7 695 000	5 367 500	
УСЛОВИЯ РЫНКА	Май 17	Май 17	Май 17	Май 17	Май 17	Май 17	
V ann augur anua	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка	руб.	0	0	0	0	0	
Скорректированная стоимость, руб.	руб.	6 270 000	7 600 000	7 220 000	7 695 000	5 367 500	
АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	м. Выхино, Самаркандский Бульвар квартал 137A, к1	г.Москва, район Выхино- Жулебино, Самаркандский Бульвар 137А кв- л, к1	Москва, район Выхино- Жулебино, Самаркандский Бульвар 137А кв-л, кб	Москва, м. Выхино, Самаркандский бульвар, 8К2	Москва, район Выхино- Жулебино, Самаркандский Бульвар 137А кв-л, к7	Москва, район Выхино- Жулебино, Ташкентская ул., 9	
	%	0,0%	0,0%	-5,0%	0,0%	-5,0%	
Корректировка	руб.	0	0	-361 000	0	-268 375	
Скорректированная стоимость, руб.	руб.	6 270 000	7 600 000	6 859 000	7 695 000	5 099 125	
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	38,7	40,0	52,0	51,0	51,0	35,0	
		0,0%	+5,0%	+5,0%	+5,0%	-2,0%	
Корректировка		0	+380 000	+342 950	+384 750	-101 983	
Скорректированная стоимость, руб.		6 270 000	7 980 000	7 201 950	8 079 750	4 997 142	
ЭТАЖ	20	4	5	5	2	6	
		+5,0%	+5,0%	+5,0%	+7,0%	+5,0%	
Корректировка		+313 500	+399 000	+360 098	+565 583	+249 857	
Скорректированная стоимость, руб.		6 583 500	8 379 000	7 562 048	8 645 333	5 246 999	
СОСТЯНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ И УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ	хорошее, простая отделка	хорошее, свежий ремонт	хорошее, свежий ремонт	хорошее, свежий ремонт	хорошее, свежий ремонт	хорошее, простая отделка	



Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		1	2	3	4	5
Корректировка	%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	0,0%
	руб.	-329 175	-418 950	-378 102	-432 267	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб.	6 254 325	7 960 050	7 183 946	8 213 066	5 246 999
ИТОГО, руб.	≈6 972 000					

Поправка на цену предложения. Учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка, и находятся, как правило, в пределах от 5% до 10% от уровня запрашиваемых цен по выбранным объектам сравнения. В соответствии с консультациями специалистов риелторских компаний: Ордер (т. +7(916) 688-48-28, http://order-reutov.ru/, Инком-Недвижимость (+7 (495) 232-24-24, www.incom.ru/sale-realty/flats/ Севастопольское), ТурБар т. 8-495-743-77-43 http://www.tubar.ru/, к расчету была принята корректировка для всех аналогов на торг в размере «-5%».

Корректировка на условия рынка (время предложения). Исходя из того, что цены продажи аналогов могут сильно отличаться от рыночной цены по условиям продажи (характер взаимоотношений между сторонами сделки) и условиям финансирования (сами по себе условия финансирования покупки объекта недвижимости не влияют на его цену, однако предполагается, что чем лучше для покупателя условия финансирования объекта, например, возможность получения кредита под данную сделку, тем большую цену он готов заплатить за конкретный объект недвижимости), в них необходимо вносить корректировки, учитывающие различия такого рода. Все выявленные аналоги предлагаются на рынке по рыночным условиям, соответственно экспертные поправки не вносятся. Период оценки — май 2017 года. Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения — май 2017 г. За этот промежуток времени заметного изменения цен предложений на рынке недвижимости в данном сегменте не происходило.

Поправка на местоположение. Такая характеристика оцениваемого объекта, как местоположение, является самой распространенной, а также одной из наиболее значимых при определении стоимости квартиры в условиях существующих рыночных отношений. Необходимость внести поправку на местоположение возникает в случае, когда местоположение объекта отличается от аналогичных объектов. Если квартира удалена от станции метро или остановки иного общественного транспорта, то это прямым образом влияет на ее стоимость в сторону понижения. И наоборот, приближенность квартиры к местам остановки трамваев, троллейбусов, автобусов и станции метрополитена повышает размер цены на квартиру.

Корректировка составляет до 10% в случае, если квартира (объект оценки) удалена от автобусной (троллейбусной, трамвайной) остановки или, для того, чтобы добраться до жилья от станции метро нужно воспользоваться наземным транспортом, это уменьшает ее цену. Причем каждые 200 метров от станции общественного транспорта до квартиры, а именно каждые две минуты, которые нужно пройти пешком, чтобы добраться до дома, также влияют на ее цену в сторону понижения на 1% (за каждые 200 метров). Исходя их этого, применялись соответствующие корректировки.

⁷ По данным http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html



Поправка на площадь. Площадь, также, как и местоположение, влияет на величину стоимости объектов офисной недвижимости. Корректировка вводится в соответствии с таблицей, приведенной в Сборниках КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2010 г. (стр.12), расчет производится путем соотношения площади оцениваемого объекта и площади объекта-аналога.

 Площадь объекта/площадь аналога
 Корректирующий коэффициент

 >0.25
 1,25

 0.25 - 0.49
 1,2

 0.86 - 0.85
 1,1

 0.85 - 1.15
 1

 1.16 - 1.5
 0,95

 >1.5
 0.93

Табл. 8 Расчёт корректировки на площадь

Поправка на этажность. При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Фактор, который влияет на стоимость — это на каком именно этаже расположена квартира — на первом этаже, на последнем или между ними. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире, а также, как правило, в квартирах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа. Поэтому квартиры на более верхних этажах будут стоить дороже, чем квартиры на нижних этажах. Как утверждают эксперты компании "Инком-Недвижимость", стоимость квадратного метра на первичном рынке жилья в Москве повышается на 500-1000 руб. с каждым этажом. Поэтому корректировки вводились на все аналоги.8

Поправка на техническое состояние и уровень отделки.

Чем лучше техническое состояние здания, и помещений, тем выше их стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки, согласно правилу оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р). Разница между техническим состоянием определяется по критерию «удовлетворительно — хорошо — отлично» в примерном диапазоне $\pm 5\% - 20\%$. Чем лучше уровень отделки здания, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений согласно СниП 3.04.01.-87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая — улучшенная — высококачественная» и составляет 5%-15% от стоимости квадратного метра общей площади.

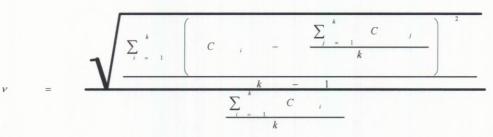
Техническое состояние объекта оценки – «Хорошее», ремонт – «простой» поэтому была произведена корректировка в отношении аналогов.

После применения всех корректировок, был получен ряд данных по стоимости объектованалогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

-

⁸ По данным http://realty.rbc.ru/news/577d242c9a7947a78ce91b8b





Где

 C_i - i-ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

Табл. 9. Расчет коэффициента вариации

Наименование показателя	Значение
Средняя скорректированная стоимость, руб. з	≈ 6 972 000
Дисперсия (объекты аналоги)	1,51302E+12
Среднее квадратическое отклонение.	1230050,2
V коэффициент вариации	17,6%

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%. Коэффициент вариации составляет ниже вышеуказанного показателя для оцениваемого объекта, таким образом, выборка является однородной и достоверной, ее можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

8. Согласование и заключение о справедливой (рыночной) стоимости. Подпись Оценщика

Табл. 10 Применимость по подходам

Наименование показателя	Применимость		
Доходный подход	Не использовался		
Затратный подход	Не использовался		
Сравнительный подход	Использовался		

Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, округленно составляет: 6 972 000,00 (Шесть миллионов девятьсот семьдесят две тысячи) рублей.

Оценщик І категории

Токарев П.В.



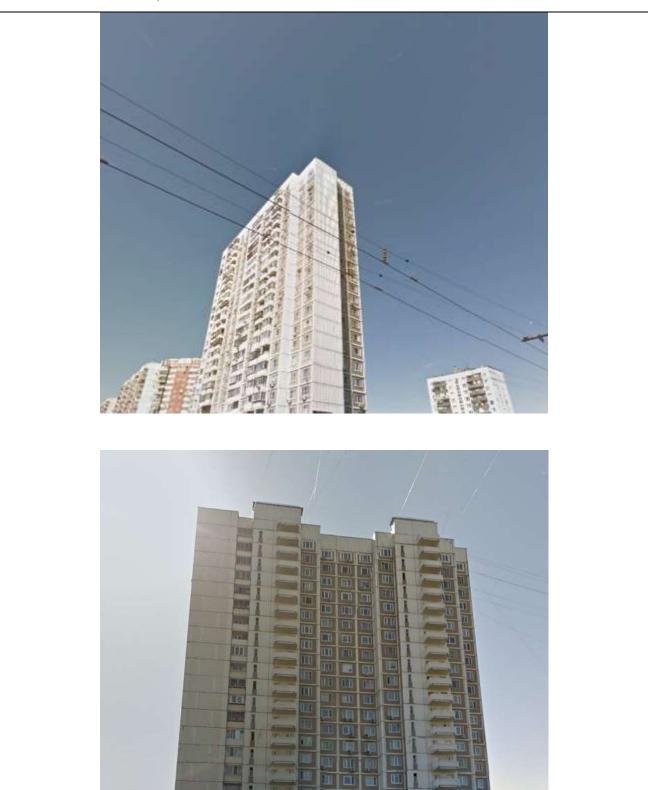
9. Список использованной литературы и источников информации

- 1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-Ф3 от 01.01.2017 г.
- 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, №2, №3 и №7).
- 3. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М.: Дело, 1998.
- 4. Харрисон Г. Оценка недвижимости. М.: 1994.
- 5. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В. В. Григорьева. М.: ИНФРА-М. 1997 г.



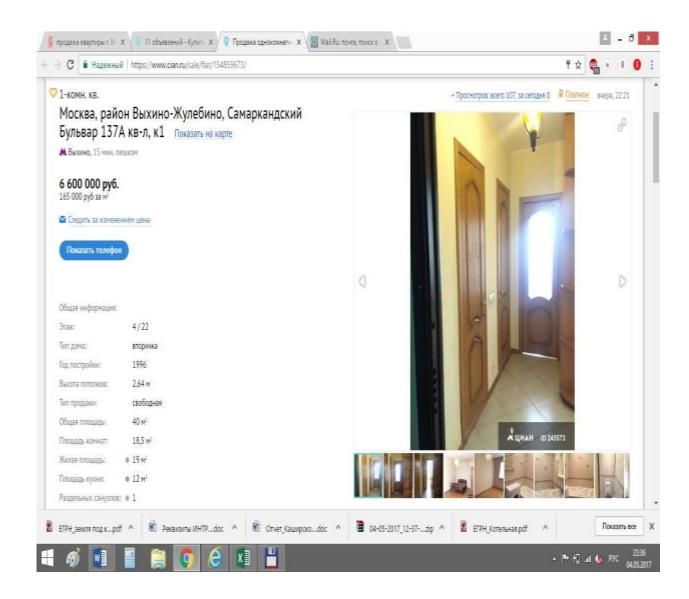
приложение 1

1. Фото объекта оценки

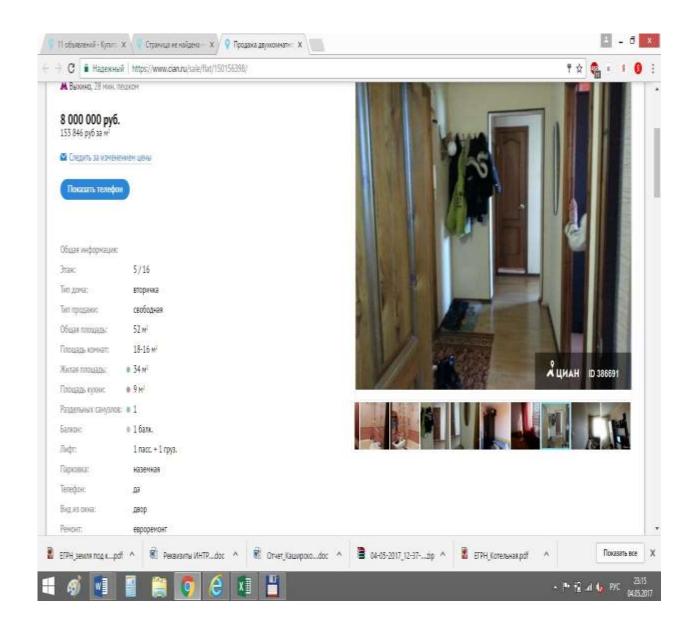




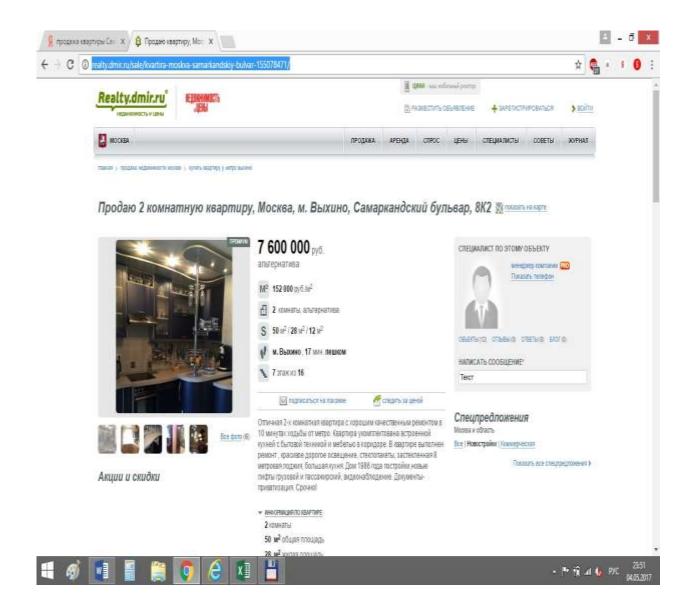
2. Аналоги



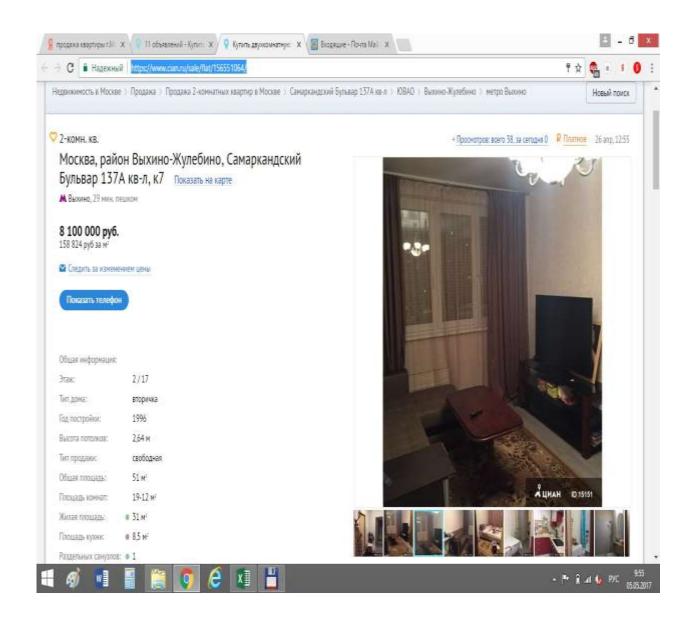




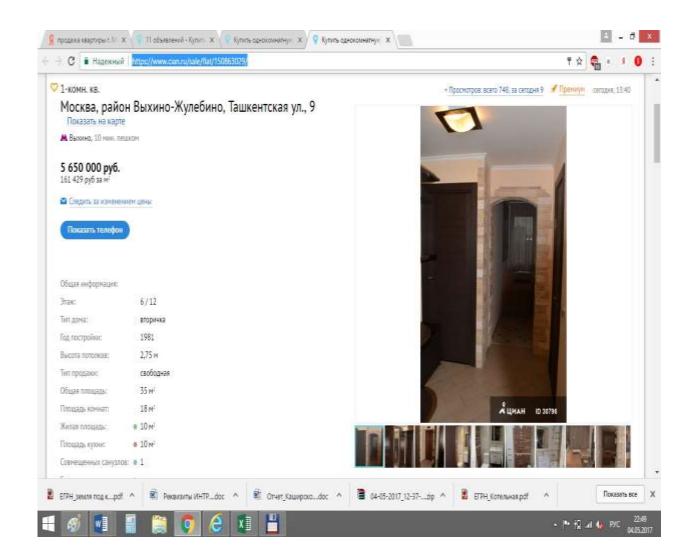














ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Документы по объекту оценки

- 1. Свидетельство на право собственности
- 2. Кадастровый паспорт.





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

2 4 HOR 2014

Документы-основания: • Договор от 22.10.2014 №Т-КВ-01

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Тополь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, Самаркандский бульв., квартал 137а, корп.1. кв.75

Кадастровый (или условный) помер: 77:04:0002011:6926

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним года сделана запись регистрации № 77-77-03/113/2014-633

2 4 HOR 2014

Регистратор

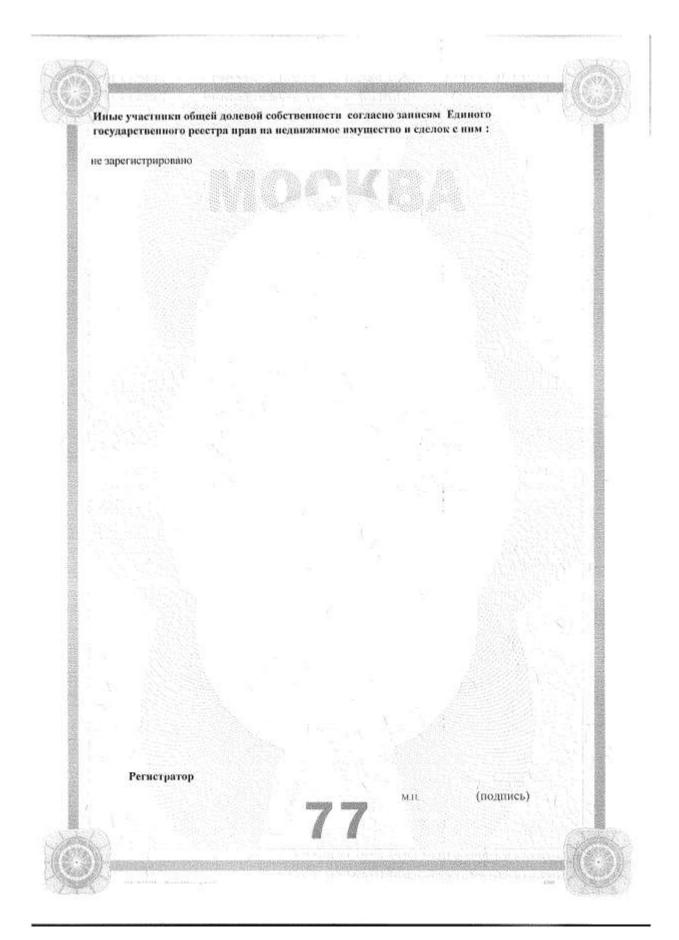
MBAHOBA M.A.

МП

ON AND THE STATE OF THE STATE O

77-AP 984080





KH.I

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

номенясния (выписка из государственного кадастра недвижности)

THET AS	1 Всего листон.			
"27" марта 2014 г. № 77/501/14-273224				
Кадастровый номер:	77:04:0002011:6926			
Номер каластрового квартала:	77:04:0002011			
Характер сведений государственного				
кадастра недвижимости (стятус записи о помещении):	· —			
Описание объекта недвижимого имущ	цества:			
Кадастровый номер здания (соор)	ужения), в котором расположено помещение:			
77:04:0002011:1092				
Этаж (этажи), на котором располе	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:			
Этаж № 20	description of the second of t			
3 Общая плошадь помещения: 38.7	Общая площадь помещения: 38.7			
4 Местоположение: 109507 Москва 137А, корп 1, кв 75	а, город Москва, р-и Выхино-Жулебино, квт Самаркандский бульв.			
Назначение:	Жилое			
	(жилое, нежилое)			
Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира			
	(комната, квартира)			
Кадастровый номер квартиры, 7 в которой расположена комната:				
8 Кадастровая стоимость (руб.):	5063537,03			
Предыдущие кадастровые 9 (условные) номера объекта недвижимого имущества:	75, 0067192/0075			
10 Особые отметки:				
11 Наименование органа кадастрово	ого учета: Филиал ФГБУ "ФКП Росресстра" по Москве			
	4 1 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1			
ниженео	Р. А. Фархутдинов			

ниженер	11/10	100	Р. А. Фархутдинов
(полное наименование должности)		(incurriess)	(инициалы, фамиляя)

35

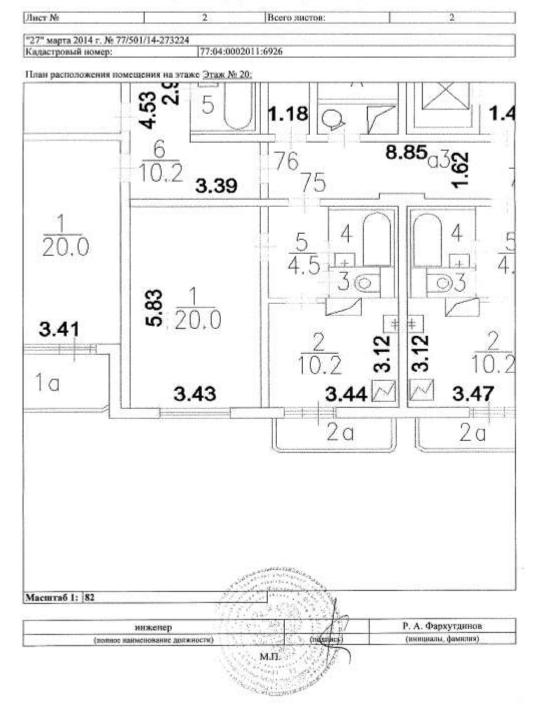


KI1.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выявлена из государственного кадастра нединжимости)





приложение 3

Документы Оценщика



ВСК страховой дом

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170А1В40R0204

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, <u>С КОТОВЫМ</u> ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АУДИТОРСКО – ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНТЯ ЭТТ КОНСАЛТ»

Апрес местя нахождения на основании Устава: 115516, г. Москва, ул. Севанская, 23-31.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодовриобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (кли) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованияя деительность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия 11 500 руб. 00 коп. (Одиниалцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) 0,23% от страховой суммы сдиновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» января 2017 г.		
5 000 000 руб. 00 коп.			
(Пять миллионов рублей 00 копеек)			
СТРАХОВОЙ ТАРИФ			
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с «24» января 2017 г.	по «23» января 2018 г.	

СТРАХОВАНИЯ: С«24» января 2017 г. по «25» января 2018 г. Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК» 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Агентство (Кузьминки) филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»:

109462, г. Москва, ул. Маршала Чуйкова, д. 12.

От имени Страховинка:

/_/Г.А/ Калашникова/

M.II.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «18» января 2017г.

www.vsk.ru

1

CAD «BCK», DAYMON Serva POCO» OF 11.09.2015; CITMO621, CHIMO621, OK MO621-05, OC M0621-04, OC M0621-05, TIC M0621



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170А1В40R0201

СТРАХОВСЙРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОПЕНОЧНОЙ ЛЕЯТЕЛЬНОСТИ

Страховое акционерное общество «ВСК»

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОНЕННИК — Токарев Павел Викторович

Объект страдования имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика оп островная до обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной леятельности.

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)

(цифрами и прописью)	(уифрами и прописью)
5 000 000 руб. 00 коп. (Нять миллионов рублей 00 конеек)	6 500 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,13

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: уплачивается Страхователем единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» февраля 2017 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

с «20» февраля 2017 г.

по «19» февраля 2018 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховацика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. — 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

приложения:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) — на 3 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ

CAO xBClov, mujerious Sanca Pocous of 11.09.2015; CR NY0621, CA NY0621, OC NY0621-04, OC NY0621-05, IC NY0621-04

39



ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Агентство (Кузьминки) филиала CAO «ВСК» «ВСК-Москва»:

109462, г. Москва, ул. Маршала Чуйкова, д. 12.

От имени Страховщика:

Т.А. Калашинкова/

M.H.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «18» января 2017г.



