



*Аудит, оценка, консультации*

**ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ  
«ЛТ КОНСАЛТ»**

## **ОТЧЕТ №16ДП-ЛТ/Т-12-16/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: 10 ноября 2016 г.**

**Дата составления отчета: 10 ноября 2016 г.**

**Заказчик: ООО «УК «Инвест Сити» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»**

**Оценщик: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»**

**Москва 2016 год**



Аудит, оценка, консультации

ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ  
«ЛТ КОНСАЛТ»

Генеральному директору  
ООО «УК «Инвест Сити»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»  
г-же Соболевой Д. А.

В соответствии с Дополнительным соглашением № 16 от 07 ноября 2016 г., к Договору № ЛТ/Т-12/О на оказание услуг по оценке от 21 декабря 2011 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 №16ДП-ЛТ/Т-12-16/О

Дата оценки: 10 ноября 2016 г.

Дата составления отчета: 10 ноября 2016 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. Договор страхования № 160A1B40R0230 от 22.01.2016 г. Срок страхования с 20 февраля 2016 г. – 19 февраля 2017 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	6 925 000,00

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 МСО 2,3.2; МР 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»

«10» ноября 2016 г.



Лабзин А.Ф.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. Введение.....</b>	<b>4</b>
1.1 Основные факты и выводы .....	4
1.1.1. Исходные данные.....	4
1.2 Основные ограничения и пределы применения результата оценки.....	5
1.3 Основные допущения, на которых основывалась оценка .....	6
1.4 Заявление Оценщика .....	7
1.5 Основные документы, использованные при проведении оценки .....	7
<b>2. Методика оценки .....</b>	<b>7</b>
2.1. Используемая терминология .....	7
2.2. Объем и этапы исследования.....	9
<b>3. Обзор макроэкономической ситуации, рынка жилой недвижимости .....</b>	<b>10</b>
3.1. Макроэкономические показатели экономики России.....	10
3.2. Рынок жилой недвижимости г. Москвы.....	14
3.3. Анализ технико-эксплуатационных характеристик объекта оценки .....	17
<b>4. Анализ наиболее эффективного использования.....</b>	<b>18</b>
<b>5. Возможность применения затратного подхода .....</b>	<b>18</b>
<b>6. Возможность применения доходного подхода.....</b>	<b>19</b>
<b>7. Определение стоимости объекта оценки методами сравнительного подхода .....</b>	<b>20</b>
<b>8. Согласование и заключение о справедливой (рыночной) стоимости. Подпись Оценщика .....</b>	<b>25</b>
<b>9. Список использованной литературы и источников информации.....</b>	<b>26</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....</b>	<b>27</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....</b>	<b>31</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....</b>	<b>36</b>

# 1. Введение

## 1.1 Основные факты и выводы

<b>Оцениваемый объект</b>	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 20, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75
<b>Кадастровая стоимость<sup>1</sup></b>	5 255 046,30 руб.
<b>Существующие ограничения и обременения</b>	Доверительное управление.
<b>Результаты последней переоценки</b>	6 913 000,00 руб.
<b>Результаты, полученные при применении (руб., без НДС):</b>	Не применялся
<b>Затратного подхода</b>	Не применялся
<b>Доходного подхода</b>	Не применялся
<b>Сравнительного подхода</b>	6 925 000,00 руб.
<b>Итоговая стоимость</b>	6 925 000,00 руб.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая (рыночная) стоимость
<b>Назначение оценки:</b>	Для целей переоценки имущества ЗПИФ недвижимости «Тополь» под управлением ООО «УК «Инвест Сити»
<b>Дата оценки:</b>	10 ноября 2016 года.

### 1.1. Исходные данные

<b>Основание для проведения оценки:</b>	В соответствии с Дополнительным соглашением № 16 от 07 ноября 2016 г., к Договору № ЛТ/Т-12/О на оказание услуг по оценке от 21 декабря 2011 г.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая (рыночная) стоимость.
<b>Цель оценки:</b>	Для целей переоценки имущества ЗПИФ недвижимости «Тополь» под управлением ООО «УК «Инвест Сити»
<b>Применяемые стандарты оценки</b>	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»
<b>Вид отчета</b>	Полный письменный отчет.
<b>Дата оценки:</b>	10 ноября 2016 года

<sup>1</sup> [https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request)

<b>Период проведения оценки:</b>	7-10 ноября 2016 года
<b>Дата составления отчета:</b>	10 ноября 2016 года.

**Табл. 1 Сведения о Заказчике**

<b>Заказчик</b>	ООО «УК «Инвест Сити» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
<b>Место нахождения: Юридический адрес Контакты.</b>	ООО «УК «Инвест Сити» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь» ОГРН 1107746672593 ИНН 7718817200 /КПП 772501001 115432, г. Москва, проезд, Проектируемый N4062, д.6 стр.1 тел. (495) 984-55-01, e-mail: info@inv-city.ru
<b>Реквизиты</b>	р/с 40701 810 3 0037 0229967 в АО «ГЛОБЭКСБАНК» к/с 30101810000000000243 БИК 044525243

**Табл. 2 Сведения об Исполнителе и Оценщиках**

<b>Наименование:</b>	ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».
<b>Место нахождения: Юридический адрес Контакты.</b>	115516, г. Москва, ул. Севанская, д.23, оф. 31 т. 8(903) 549 97 95, <a href="http://ltconsult.ru">http://ltconsult.ru</a> <a href="mailto:ocenka@ltconsult.ru">ocenka@ltconsult.ru</a>
<b>Государственная регистрация:</b>	ОГРН 1097746776137 о 04 декабря 2009 г.
<b>Дополнительная гражданская ответственность юридического лица</b>	р/с № 40702810438110013226 ПАО Сбербанк России, г. Москва к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001
<b>Банковские реквизиты:</b>	САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 160A1B40R0218 от 22.01.2016 г. Срок страхования с 24 января 2016 г - 23 января 2017 г.
<b>Саморегулируемая организации оценщиков:</b>	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО» («СМАО») расположено по адресу: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А, 3-ий подъезд, 2-ой этаж.
<b>Токарев Павел Викторович</b>	Оценщик 1 категории. 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 Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО») – рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г. Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт». Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 160A1B40R0230 от 22.01.2016 г. Срок страхования с 20 февраля 2016 г. – 19 февраля 2017 г.

## 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»<sup>2</sup> (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 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

---

<sup>2</sup> Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254

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 predetermined 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 характеристикам, 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 основными средствами 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.

*Стоимость 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 (ФСО 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.<sup>3</sup>

*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;
- стоимость аренды аналогичных помещений;
- величина эксплуатационных затрат, отчислений на текущий ремонт, величине

---

<sup>3</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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**

*Мировая экономика.* Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service улучшило прогноз роста ВВП стран с развивающейся экономикой, входящих в G20, на 0,2 процентного пункта на 2016 и 2017 годы, до 4,4% и 5% соответственно.

По мнению аналитиков Moody's, перспективы роста экономик развивающихся стран несколько стабилизировались, во многом благодаря меньшим темпам падения ВВП России и Бразилии, а также улучшению оценки роста экономики Китая.

Теперь агентство ожидает увеличения китайского ВВП на 6,6% в 2016 году и на 6,3% в 2017 году, тогда как ранее прогноз составлял 6,3% и 6,1% соответственно. Улучшение прогноза связано с существенными стимулирующими мерами в кредитно-денежной и налоговой политике страны.

Между тем прогноз для государств с развитой экономикой G20 на 2016 год был слегка ухудшен - теперь Moody's прогнозирует рост их ВВП на 1,6% против ожидавшихся в мае 2016 года 1,7%. Прогноз на 2017 год сохранен на уровне 1,9%. В частности, агентство снизило оценку роста ВВП США в 2016 году до 1,7% с 2%, прогноз на следующий год оставлен на уровне 2,3%.

Ранее агентство уже пересмотрело в сторону снижения ожидания роста экономик Германии, Франции и Италии в связи с рисками от решения Великобритании покинуть ЕС, хотя прогноз для еврозоны в целом не поменялся - экономика валютного блока, как ожидается, повысится на 1,5% в 2016 году и на 1,3% в 2017 году.

Британский ВВП, по оценкам агентства, вырастет на 1,5% в текущем году и на 1,2% в следующем. Оценка роста ВВП Японии улучшена с 0,4% в 2016 и 2017 годах до 0,7% и 0,9% соответственно.

Увеличение ВВП всех стран G20 оценивается в диапазоне 2-3% в 2016 году и 2,5-3,5% в следующем году.

Специалисты Moody's ожидают, что Федеральная резервная система США возобновит повышение базовой процентной ставки в конце текущего года, что может привести к волатильности котировок широкого ряда активов, включая акции, облигации и валюты.

Кроме того, повышение ставки в США способно вызвать отток внешних инвестиций из развивающихся стран, при этом особо уязвимыми будут страны со значительным объемом долга, номинированного в иностранных валютах.

Существует опасность политических и геополитических рисков, связанных с президентскими выборами в США, опасностью дальнейшего ослабления связей между странами ЕС и обострением конфликта в Южно-Китайском море.<sup>4</sup>

Количество товаров, продаваемых во всем мире резко упало во втором квартале 2016 года после отсутствия роста в первом квартале, что обозначило серьезную проблему для лидеров стран по всему миру, сталкивающихся с ослаблением роста.

Более слабая структура торговли отражает новые экономические проблемы в различных странах и меньший спрос среди потребителей, который является основным фактором роста. Объем импорта упал больше всего в зоне евро (-1,8%), еще в период до голосования Brexit. Импорт в Японии также упал на 1,3%, и он снизился на 0,6% в США.

Объем экспорта упал на 0,7% в целом, но низкая производительность не была всеобщей. Экспорт вырос на 0,4%, в США, после снижения в предыдущие два квартала. Объем экспорта также вырос на 1% в Японии, а Еврозона была основным отстающим.

Существуют некоторые признаки того, что мировая торговля частично восстановится в третьем квартале, но 2016-й обещает быть трудным годом. МВФ, Всемирный банк и ОЭСР, три наиболее влиятельные глобальные экономические организации, недавно сократили прогнозы относительно глобального роста в 2016 году, в частности из-за ухудшения перспектив торговли.

Сильный доллар ложится тяжелым бременем на торговлю США, а Китай уже не растет так быстро - два основных источника замедления роста объема мировой торговли. Более низкие цены на сырьевые товары также больно бьют по развивающимся странам, предоставляя им меньше денег, чтобы тратить на импорт.

Еще одна сложность: растущее сопротивление в США, Великобритании и других странах против свободной торговли.

Федеральная резервная система, тем временем, пока сдерживает повышение процентных ставок в США, частично из-за опасений по поводу мировой экономики. Экономика США, похоже, набирает обороты в последнее время, и из центрального банка сигнализируют снова, что более высокие процентные ставки станут реальностью в обозримом будущем.<sup>5</sup>

Цены на нефть после падения до многолетних минимумов в январе 2016 г. продемонстрировали практически двукратный рост к концу II квартала на фоне большей сбалансированности спроса и предложения на рынке нефти. С ожидаемым восстановлением спроса на мировых рынках прогнозируется продолжение их восстановительной динамики. На фоне падения цен на нефть и ослабления доллара в феврале 2016 г. цены на золото показали резкий рост, вернувшись к уровню начала 2015 г., и закрепились на нем до конца II квартала.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> По данным <http://www.belaruspartisan.org/economic/352577/>

<sup>5</sup> По данным <http://www.ereport.ru/reviews/rev201608.htm>

<sup>6</sup> По данным [http://www.eabr.org/general/upload/Makro\\_obzor\\_EABR\\_f.pdf](http://www.eabr.org/general/upload/Makro_obzor_EABR_f.pdf)

**Табл. 3 Прогнозные значения основных внешнеэкономических показателей**

Год	Среднегодовая цена нефти марки URALS (долл. США/барр.)	Среднегодовая цена золота (долл. США/унц.)	Цены на продовольственные товары, индекс 2010=100	Номинальный курс EUR/USD (средний за год)	Ставка Fed Funds, % (средн. за год)
2016	40,8	1215	87,7	1,12	0,6
2017	46,8	1231	89,5	1,12	1,8
2018	49,0	1244	91,4	1,11	2,6

*Источник: Расчёты ЕАБР*

*Текущая ситуация в экономике России.<sup>7</sup>*

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г.

В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования. Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м).

В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным).

После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область

<sup>7</sup> По данным Минэкономразвития

положительных значений: рост составил 1,5 % м/м.

На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м.

После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г).

Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г.

В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года – 10,4 %).

Табл. 4 Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)

	2015 год		2016 год			
	сент.	январь-сент.	август	сент.	сент. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>1)</sup>	январь-сент.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9 <sup>4)</sup>	1,7	-0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6		-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>5)</sup>	-6,1 <sup>6)</sup>	-4,2 <sup>6)</sup>	-8,2	-2,8	1,5	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7 <sup>4)</sup>	2,8 <sup>5)</sup>	0,1	0,4 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405 <sup>4)</sup>	36115 <sup>5)</sup>		35750 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5 <sup>6)</sup>	-1,8 <sup>6)</sup>	1,9 <sup>4)</sup>	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0 <sup>7)</sup>		199,0 <sup>7)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7 <sup>7)</sup>		135,9 <sup>7)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2		39,7

\* Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Прогноз<sup>8)</sup>.** Сохранение санкционного режима, в том числе на импорт технологий в ключевых отраслях экономики, наряду с сохраняющимся неблагоприятным внешним фоном и низкой инвестиционной активностью обусловят восстановление экономического роста в 2017–2018 гг. более медленными темпами, чем в 2010–2011 гг. Тем не менее влияние негативных шоков постепенно ослабевает: восстановление на фондовых рынках способствовало сокращению оттока капитала в частном секторе. С учетом этих тенденций в 2016 г. ожидается замедления снижения ВВП до 1%. В среднесрочной перспективе

<sup>8)</sup> По данным [http://www.eabr.org/general/upload/Makro\\_obzor\\_EABR\\_f.pdf](http://www.eabr.org/general/upload/Makro_obzor_EABR_f.pdf)

ождается слабое восстановление в 2017–2018 гг. (0,7–1,2%) после рецессии в 2015–2016 гг.

С начала 2016 г. инфляция постепенно снижается. По прогнозу в 2016 г. среднегодовой темп прироста потребительских цен составит 7,2%, что отражает слабый внутренний спрос. Вместе с тем возможно небольшое усиление инфляции во втором полугодии текущего года из-за повышения тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Однако общая тенденция к снижению инфляции до конца года сохранится. При поддержании в 2017–2018 гг. действующей направленности монетарной политики ожидается снижение инфляции до 5,3% в 2017 г. и 4,5% в 2018 г.

Прогнозные показатели представлены в таблице.

**Табл. 5 Прогноз основных макроэкономических показателей Российской Федерации**

Год	2016	2017	2018
ИПЦ (прирост в % на конец года)	5,8	4,8	4,4
ВВП в сопоставимых ценах (прирост в % к пред. году)	-1,0	0,7	1,2
Ставка МІАСР (% годовых)	10,3	8,6	8,1
Обменный курс, национальная валюта к доллару США (средний по году)	68,7	67,5	69,5

*Источник: Расчёты ЕАБР*

### **3.2. Рынок жилой недвижимости г. Москвы**

*Состояние рынка жилой недвижимости*<sup>9</sup>. Количество переходов прав собственности на жилье в Москве неуклонно увеличивалось вплоть до 2014 года, следует из данных столичного управления Росреестра. Рынок купли, продажи и обмена вторичного жилья перестал расти в 2015 году — с началом очередного кризиса и введения экономических санкций против России. В марте 2016 года началась активизация: информация Росреестра показывает, что общее количество сделок (то есть переходов права собственности жилья от одного владельца к другому) в каждый из последних семи месяцев превышает показатели аналогичного периода 2015 года, но все равно недотягивает до рекордов 2014-го. Текущий год еще не закончен, поэтому график фиксирует падение, однако если тенденция сохранится, 2016-й может стать началом оживления на московском рынке жилья.

<sup>9</sup> По данным <http://realty.rbc.ru/news/580f21b49a794760cd59533f>



Рис. 1 Динамика сделок на вторичном рынке жилья Москвы

Совокупная площадь новостроек в столице растет постоянно, видно на графике. Вплоть до 2014 года это не мешало застройщикам повышать цены: все это время в Москве существовала парадоксальная ситуация, при которой рост предложения не приводил к удешевлению квартир. Тренд изменился недавно. «В конце 2015 года произошел резкий скачок показателей: объем предложения вырос почти на 30%. В итоге в настоящее время текущий объем предложения превышает показатели 2010 года в полтора раза, — рассказал партнер Colliers International Владимир Сергунин. — Такой рост стал возможен за счет активного освоения девелоперами территорий промышленных зон, а также массовой реконцепции площадок, не предназначенных для возведения жилья, под строительство апарт-комплексов. Новые проекты чаще всего представляют собой крупные жилые комплексы и даже целые жилые районы с собственной инфраструктурой, которые еще довольно долго будут пополнять рынок новым предложением корпусов и очередей. Текущий показатель средней цены предложения составляет в среднем 200 тыс. руб. за 1 кв. м (с учетом бизнес-класса, но без учета элитных новостроек), что превышает ценовой показатель 2010 года более чем на 30%. За последний год средняя цена предложения снизилась на 7%, откатившись на уровень 2013 года. Новые крупные проекты выводятся на рынок по ценам ниже, чем они могли бы быть в условиях менее конкурентного рынка».

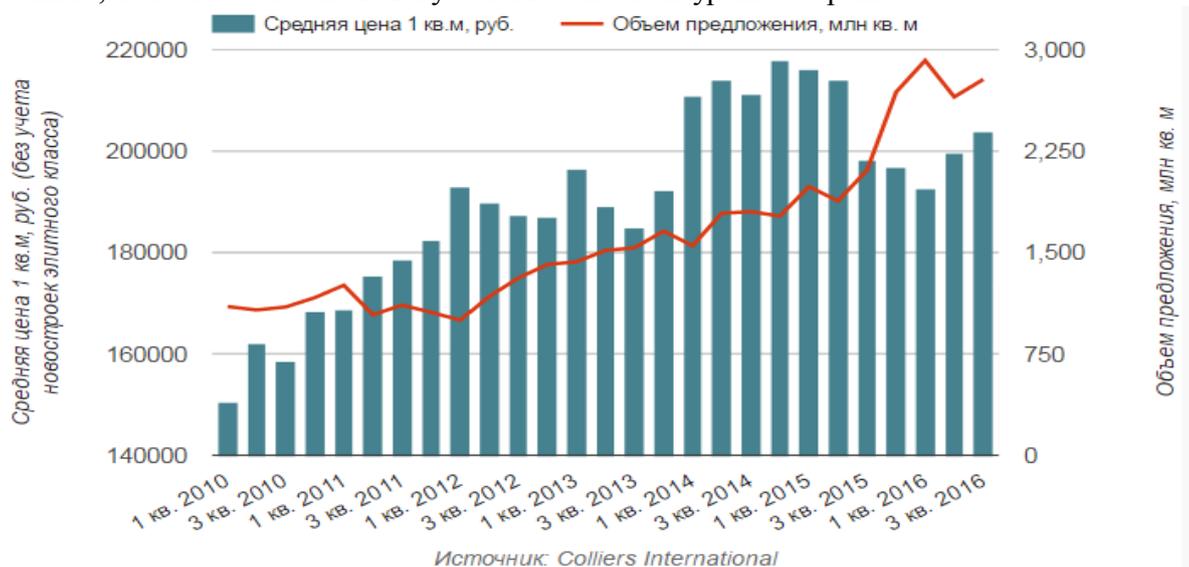


Рис. 2 Объем предложения и динамика цен на московские новостройки

*Индексы рынка недвижимости*<sup>10</sup>. За короткую предпраздничную неделю динамика цен на недвижимость в Москве оказалась разнонаправленной. На фоне укрепления доллара индекс цен на столичные квартиры в долларовом выражении клонул вниз почти на 1%, а в рублевом, напротив, прибавил примерно 0,5%. После праздников динамика индексов, скорее всего, «устаканится» вместе с валютными курсами.

**Табл. 6 Индекс стоимости рынка жилой недвижимости**<sup>11</sup>

Недвижимость в Москве, \$/кв.м (www.irn.ru)	От 07.11.16	К 31.10.16
Индекс стоимости жилья (сред. уровень цен на жилье)	2 755 пункт.	-0,8%
Индекс ценового ожидания (темп измен. цен на жилье)	-0,2 %/мес.	-0,9%
Индекс доходности жилья (сравн. жилья с банк. депоз.)	2,1 б.деп.	+0,2 б.д.

Тем временем на московском рынке жилья продолжает расти объем предложения новостроек, а их средняя стоимость ползет вниз по причине заговаривания и увеличения доли недорогих проектов. Подробнее об этом рассказывает свежий обзор от IRN.RU: «Новостройки Москвы в октябре 2016 года».

**Табл. 7 Основные показатели рынка жилой недвижимости**

Недвижимость в Москве, \$/кв.м (www.irn.ru)	07.11.16	31.10.16
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	2 222	-1,3%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	2 346	-1,3%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	2 564	-0,9%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	2 536	-0,7%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	3 172	0,0%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	3 580	0,0%
Все панельные и блочные дома	2 377	-1,2%
Все монолитные и кирпичные дома	3 096	-0,2%

Самый дорогой Центральный округ Москвы в октябре ушел в минус, а следующий за ним по престижу и дороговизне Западный показал себя лучше рынка, наравне со всем востоком и севером столицы. При этом Юго-Западный округ также в конце списка, а все районы за МКАД – на среднем уровне.

Подобное положение дел говорит о том, что с приходом осени участники рынка повели себя в отношении цен на квартиры по принципу «кто во что горазд». Неудивительно, что объемы продаж осенью оказались ниже летних. Дело не только в исчерпанном за лето платежеспособном спросе, но и в порой неадекватной осенней ценовой политике ряда продавцов, которая теперь

<sup>10</sup> По данным <http://www.irn.ru/index/>

<sup>11</sup> Читать полностью: <http://www.irn.ru/news/106865.html>

постепенно выравнивается<sup>12</sup>.

Табл. 8 Основные тренды рынка жилой недвижимости по округам

Цены на квартиры в Москве по округам, \$/кв.м (www.irn.ru)	Окт16	Сен16
Центральный округ	5 659	-1,0%
Юго-Западный округ	3 360	+1,4%
Западный округ	3 143	+2,1%
Северо-Западный округ	2 730	+1,4%
Северный округ	2 666	+2,3%
Северо-Восточный округ	2 433	+2,3%
Восточный округ	2 395	+2,0%
Южный округ	2 318	+1,5%
Юго-Восточный округ	2 189	+1,7%
Все районы за МКАД	2 042	+1,8%

### 3.3. Анализ технико-эксплуатационных характеристик объекта оценки

Табл. 9. 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.

<sup>12</sup> По данным <http://www.irn.ru/news/111260.html>

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
Благоустройство придомовой территории: прогулочная зона, цветники. Произведен качественный ремонт в квартире.	

#### 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 доходом.

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 объектов-аналогов, 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. 10. Характеристики объектов аналогов

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Цена, 1 кв.м. руб. без НДС	Описание	Источник информации
1	Москва, район Выхино-Жулебино, Самаркандский бул., 10К2	43	177 907	Квартира с хорошим косметическим ремонтом. В шаговой доступности от метро Выхино. Комнаты изолированные, окна СТП. Сан/узел совмещен, джакузи. Застекленный балкон. Этаж 9	<a href="http://www.cian.ru/sale/flat/150674215/">http://www.cian.ru/sale/flat/150674215/</a>
2	Москва, район Выхино-Жулебино, Рязанский просп., 82К3	65,4	175 841	Квартира с хорошим косметическим ремонтом, окна выходят во двор. Дом расположен в 10 минутах пешком до станции метро Выхино. Развитая инфраструктура. Этаж 11	<a href="http://www.cian.ru/sale/flat/149913079/">http://www.cian.ru/sale/flat/149913079/</a>
3	Москва, район Выхино-Жулебино, ул. Хлобыстова, 14К1	60	175 000	Квартира с хорошим косметическим ремонтом. Изол.ком-ты, застекленные балкон и лоджия из комнат. Этаж 13	<a href="http://www.cian.ru/sale/flat/150897503/">http://www.cian.ru/sale/flat/150897503/</a>
4	Москва, район Выхино-Жулебино, Рязанский просп., 91К1	62,1	177 134	Квартира, 8 минут пешком от метро Рязанский проспект, комнаты изолированные, требуется косметический ремонт, развитая инфраструктура, рядом школа, два детских сада, поликлиника, удобное транспортное сообщение. Этаж 7	<a href="http://www.cian.ru/sale/flat/49968988/">http://www.cian.ru/sale/flat/49968988/</a>
5	Москва, район Выхино-Жулебино, Ташкентская ул., 9	35	176 857	Квартира с евроремонтом, с развитой социальной, торговой, транспортной и культурной инфраструктурой. Рядом с домом есть школа, детский сад, сетевые магазины. Этаж 6	<a href="http://www.cian.ru/sale/flat/150863029/">http://www.cian.ru/sale/flat/150863029/</a>

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. 11. Расчет рыночной стоимости квартиры сравнительным подходом**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		1	2	3	4	5
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ		177 907	175 841	175 000	177 134	176 857
Корректировка	%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
	руб.	-8 895	-8 792	-8 750	-8 857	-8 843
Скорректированная стоимость, руб./ 1 кв.м.	руб.	169 012	167 049	166 250	168 277	168 014
УСЛОВИЯ РЫНКА	ноя.16	ноя.16	ноя.16	ноя.16	ноя.16	ноя.16
Корректировка	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ 1 кв.м.	руб.	169 012	167 049	166 250	168 277	168 014
АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	м. Выхино, Самаркандский Бульвар квартал 137А, к1	Москва, район Выхино-Жулебино, Самаркандский бул., 10К2	Москва, район Выхино-Жулебино, Рязанский просп., 82К3	Москва, район Выхино-Жулебино, ул. Хлобыстова, 14К1	Москва, район Выхино-Жулебино, Рязанский просп., 91К1	Москва, район Выхино-Жулебино, Ташкентская ул., 9
Корректировка	%	-2,0%	-2,0%	-5,0%	-5,0%	-4,0%
	руб.	-3 380	-3 341	-8 313	-8 414	-6 721
Скорректированная стоимость, руб./ 1 кв.м.	руб.	165 632	163 708	157 937	159 863	161 293
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	38,7	43,0	65,4	60,0	62,1	35,0
Корректировка		0,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,0%
		0	16 371	15 794	15 986	0
Скорректированная стоимость, руб./ 1 кв.м.		165 632	180 079	173 731	175 849	161 293
ЭТАЖ	20	9	11	13	7	6
Корректировка		5,5%	4,5%	3,5%	6,5%	7,0%
		9 110	8 104	6 081	11 430	11 291
Скорректированная стоимость, руб./ 1 кв.м.		174 742	188 183	179 812	187 279	172 584
СОСТЯНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ И УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ	хорошее, простая отделка	хорошее, простая отделка	хорошее, простая отделка	хорошее, простая отделка	хорошее, требуется ремонт	хорошее, улучшенная отделка
Корректировка	%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	-10,0%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		1	2	3	4	5
	руб.	0	0	0	9 364	-17 258
Скорректированная стоимость, руб./ 1 кв.м.	руб.	174 742	188 183	179 812	196 643	155 326
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки</b>		<b>178 941</b>				
<b>ИТОГО</b>	<b>≈6 925 000</b>					

*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](http://order-reutov.ru/) (т. +7(916) 688-48-28, <http://order-reutov.ru/>), Инком-Недвижимость (+7 (495) 232-24-24, [www.incom.ru/sale-realty/flats/](http://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 – ноябрь 2016 года. Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – ноябрь 2016 г. За этот промежуток времени заметного изменения цен предложений на рынке недвижимости в данном сегменте не происходило.

*Поправка на местоположение<sup>13</sup>.* 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 15% 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 из этого, применялись соответствующие корректировки.

<sup>13</sup> По данным <http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correctirovka-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.

**Табл. 12** Расчёт корректировки на площадь

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

*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 департамента новостроек 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.<sup>14</sup>

*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%-20% 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 объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

<sup>14</sup> По данным <http://realty.rbc.ru/news/577d242c9a7947a78ce91b8b>

$$V = \frac{\sqrt{\sum_{i=1}^k \left( C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right)^2}}{\sum_{i=1}^k \frac{C_i}{k}}$$

где  $C_i$  - i-ое значение ряда;  
 $k$  – количество членов ряда.

Табл. 13. Расчет коэффициента вариации

Наименование показателя	Значение
Средняя скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м.	178 941
Дисперсия (объекты аналоги)	243708458,7
Среднее квадратическое отклонение.	15611,2
V коэффициент вариации	8,7%

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. 14 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: *6 925 000,00 (Шесть миллионов девятьсот тринадцать тысяч) рублей.*

Оценщик I категории

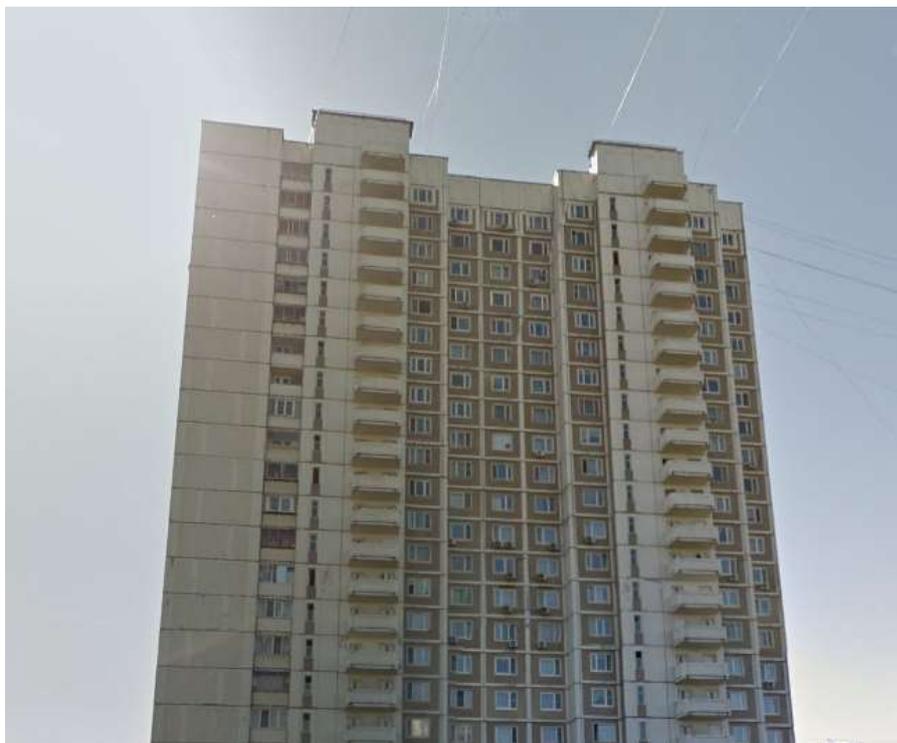
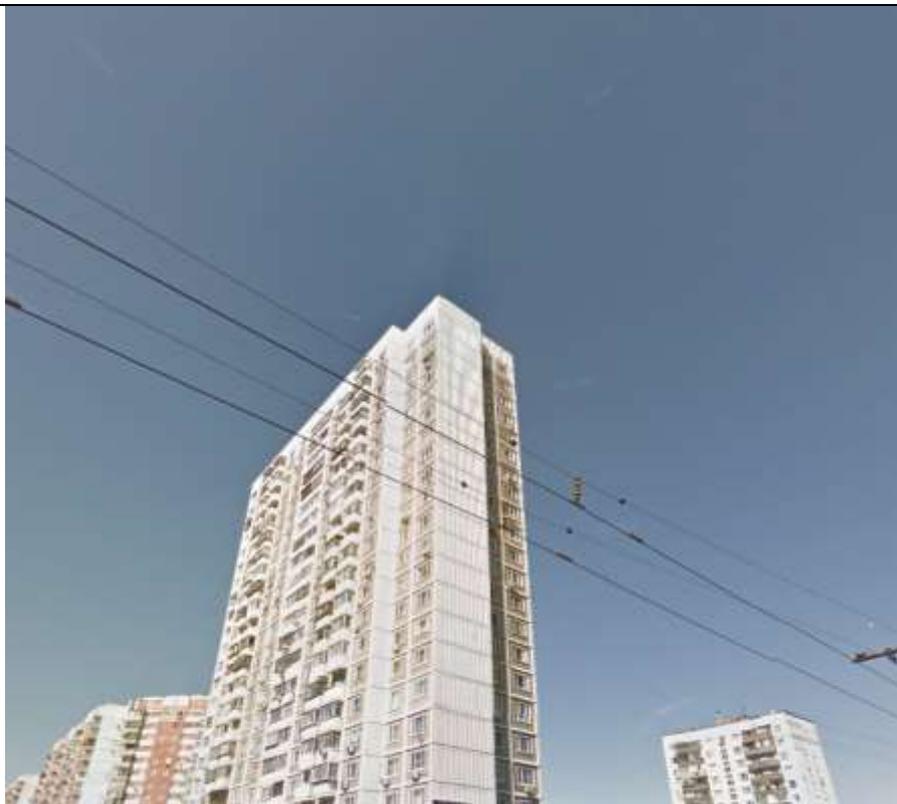
 Токарев П.В.

## **9. Список использованной литературы и источников информации**

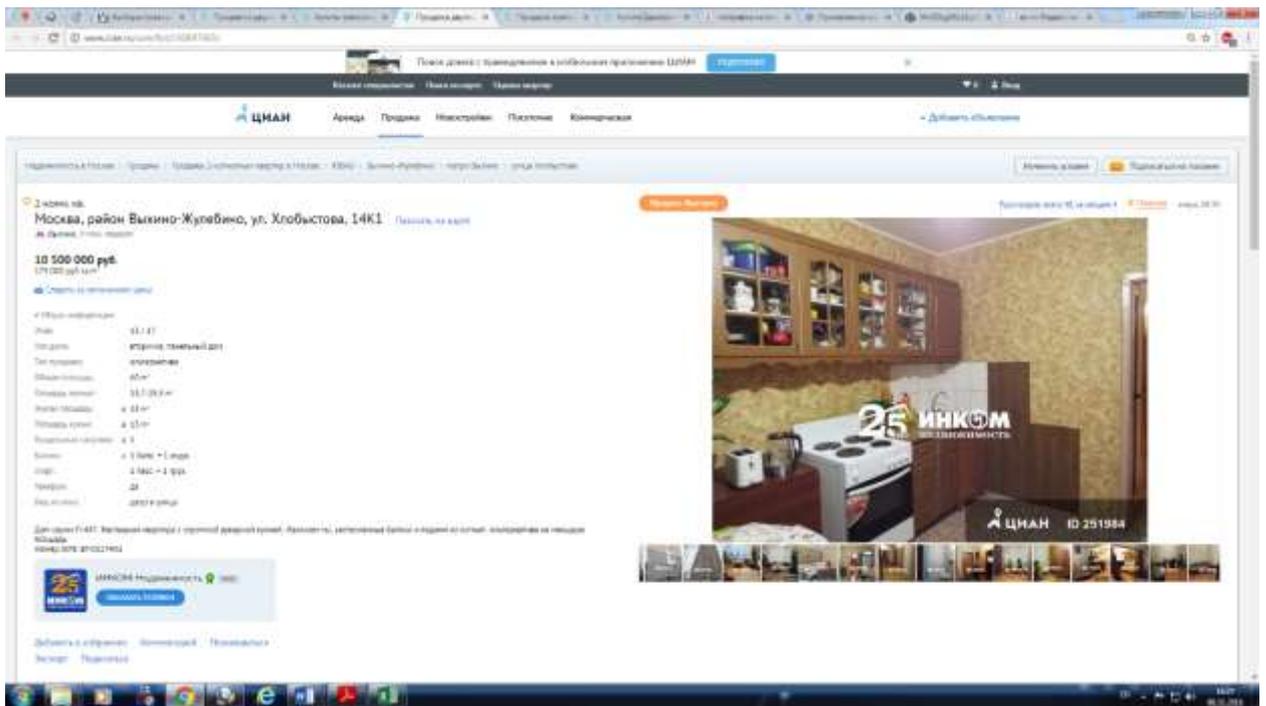
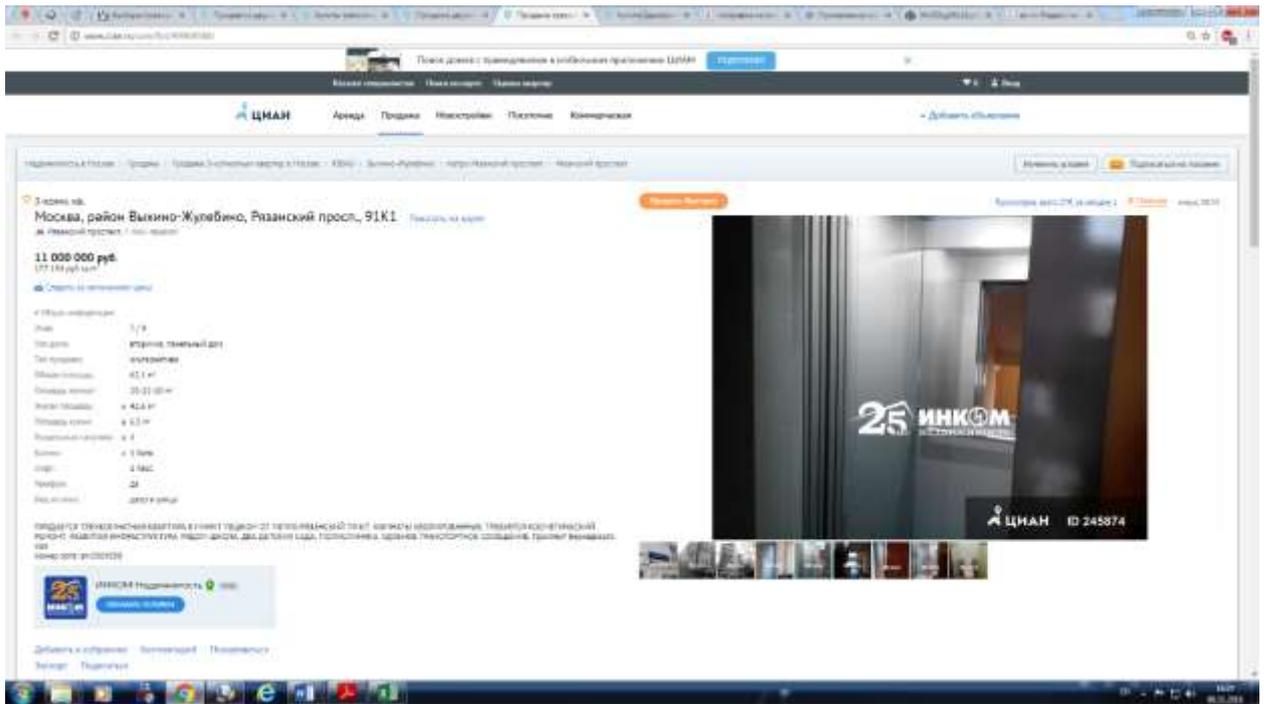
1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, №2, №3 и №7).
3. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998.
4. Харрисон Г. Оценка недвижимости. – М.: 1994.
5. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В. В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М. 1997 г.

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1

## 1. Фото объекта оценки









## П Р И Л О Ж Е Н И Е 2

*Документы по объекту оценки*

1. Свидетельство на право собственности
2. Кадастровый паспорт.

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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: 24 НОЯ 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) номер: 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

24 НОЯ 2014

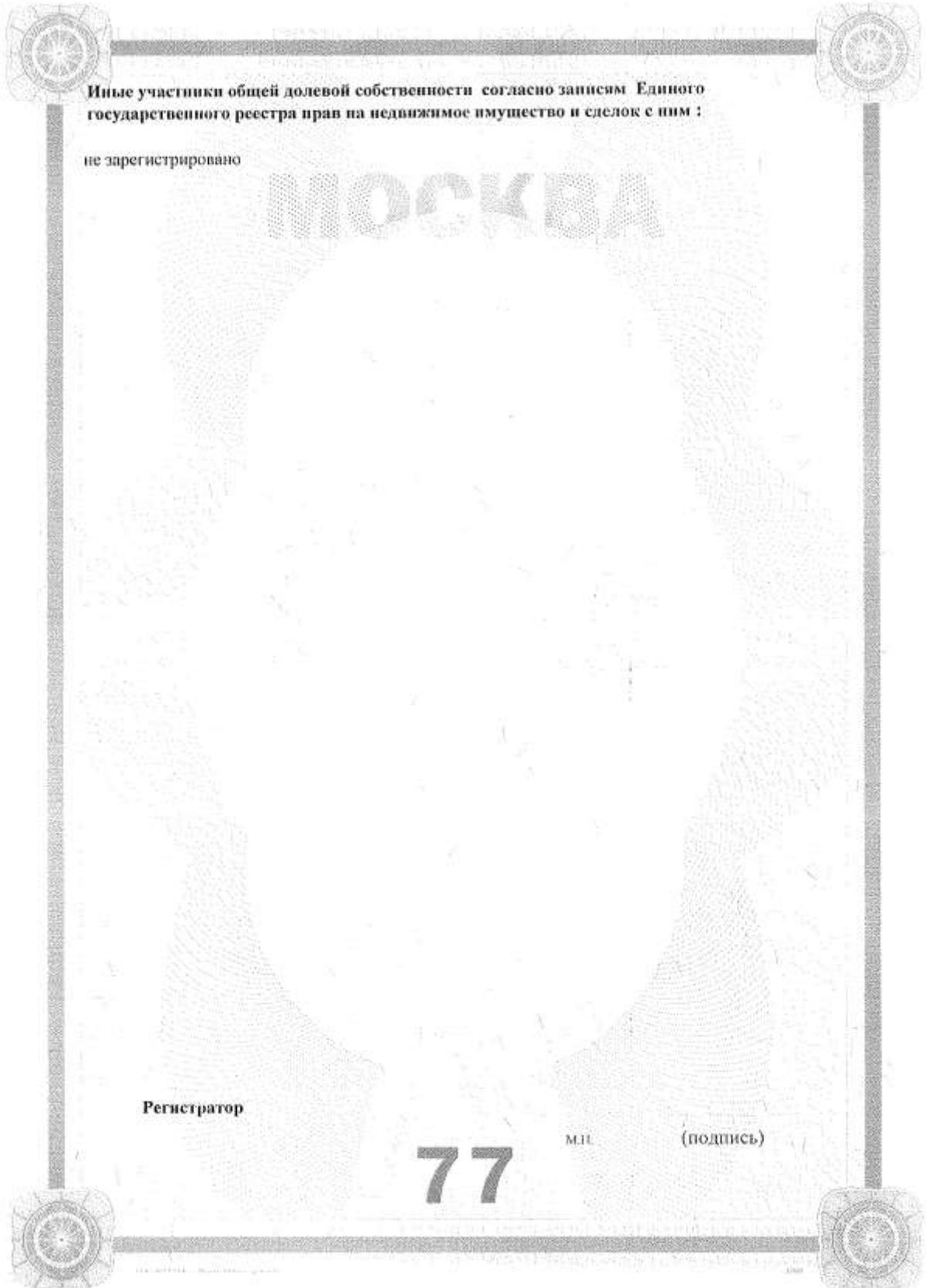
МОСКВА

Регистратор **ИВАНОВА Е.А.**

МП

77-АР 984080

  
**РО**



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"27" марта 2014 г. № 77/501/14-273224	
Кадастровый номер:	77:04:0002011:6926
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002011
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:04:0002011:1092
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 20
3	Общая площадь помещения:	38.7
4	Местоположение:	109507 Москва, город Москва, р-н Выхино-Жулебино, квт Самаркандский бульв. 137А, корп 1, кв 75
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	5063537.03
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	75, 0067192/0075
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве	

инженер		Р. А. Фархутдинов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)







Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости

## **П Р И Л О Ж Е Н И Е 3**

Документы Оценщика

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160A1B40R0218**

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

**СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):** Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»

**Адрес места нахождения на основании Устава:** 1115516, г. Москва, ул. Севанская, 23-31

**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.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** деятельность юридического лица, с которым оценщик, 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	Франшиза	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек) рублей	Не устанавливается	11 500 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) рублей
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>		0,23%
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «29» января 2016 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «24» января 2016 г.	по «23» января 2017 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.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 7 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 ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

САО "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 Страховщика:

/ Т.А. Калашникова /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 24/01/2016 г.



Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160A1B40R0230

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Токарев Павел Викторович</b>	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключающему 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 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек) рублей	Страховая премия 6 500 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 копеек) рублей
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,13%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» февраля 2016 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» февраля 2016 г. по «19» февраля 2017 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.	

**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 САО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 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 САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: САО «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 Страховщика:

\_\_\_\_\_/ Т.А. Калашникова /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 26 января 2016

