

Отчет №0338/17/15

об оценке справедливой (рыночной) стоимости 12
(двенадцать) нежилых помещений в
многоквартирном жилом доме, расположенном по
адресу: Московская область, г. Звенигород,
квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие
имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

Основание для оценки:

Дополнительное соглашение №15 от 18.06.2019 г.
к Договору №0338/17 от 20.02.2017 г.

Дата составления
Отчета:

21.06.2019 г.

Заказчик

ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»

2019 г.

Оглавление

| | |
|---|-----------|
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0338/17/15..... | 3 |
| ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 5 |
| 1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ | 6 |
| 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 6 |
| 1.1.1. <i>Объект оценки</i> | 6 |
| 1.1.2. <i>Цель оценки</i> | 7 |
| 1.1.3. <i>Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i> | 7 |
| 1.1.4. <i>Определяемый вид стоимости</i> | 7 |
| 1.1.5. <i>Дата оценки (определения стоимости объекта оценки)</i> | 8 |
| 1.1.6. <i>Срок проведения оценки</i> | 8 |
| 1.1.7. <i>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</i> | 8 |
| 1.1.8. <i>Ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата</i> | 8 |
| 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ | 9 |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ..... | 9 |
| 1.4. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 10 |
| 1.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 11 |
| 1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА | 11 |
| 1.7. ФОРМА ОТЧЕТА | 11 |
| 1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ | 11 |
| 1.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ..... | 13 |
| 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ) | 15 |
| 2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 15 |
| 2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА | 20 |
| 2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ..... | 21 |
| 2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 21 |
| 2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 23 |
| 2.6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ | 27 |
| 2.6.1. <i>Картина экономики. Апрель 2019 года</i> | 27 |
| 2.6.2. <i>Сводный обзор стоимости ПОМЕЩЕНИЙ свободного назначения московского региона за пределами МКАД по итогам I квартала 2019 года</i> | 30 |
| 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ | 41 |
| 3.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 41 |
| 3.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 41 |
| 3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА..... | 41 |
| 3.3.1. <i>Затратный подход</i> | 41 |
| 3.3.2. <i>Сравнительный подход</i> | 42 |
| 3.3.3. <i>Доходный подход</i> | 43 |
| 3.3.4. <i>Согласование результатов</i> | 43 |
| 3.3.5. <i>Выбор методологии оценки</i> | 43 |
| 3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА | 44 |
| 4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 57 |
| 4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ..... | 57 |
| 4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ | 59 |
| 4.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ..... | 60 |
| 5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ | 62 |

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0338/17/15

| | |
|---|---|
| Объект оценки: | 12 (двенадцать) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти». |
| Цель и предполагаемое использование результатов оценки: | Определение справедливой (рыночной) стоимости для принятия управленческих решений и составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти». |
| Основание для проведения оценки: | Дополнительное соглашение №15 от 18.06.2019 г. к Договору №0338/17 от 20.02.2017 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества |
| Вид стоимости: | Справедливая стоимость |
| Оцениваемые права: | Право собственности |
| Заказчик: | ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти», в лице Генерального директора Анциферова Михаила Вениаминовича |
| Оценщик: | ООО «ЭнПиВи Консалтинг», фактическое местоположение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26 |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: | Отсутствуют, кроме указанных в п. 1.1.7. |
| Дата оценки: | 21.06.2019 г. |
| Дата осмотра: | 18.06.2019 г. |
| Номер и дата составления отчета: | №0338/17/15 от 21.06.2019 г. |

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Дуленковой Е.С.

Оценка объекта оценки произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., а также Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №256, №255, №254, №611 от 25.09.2014 г., а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 21 июня 2019 года, составляет:

| Объект оценки | Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС | Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС |
|--|---|--|
| Кадастровый номер: 50:49:0020101:1047; назначение: нежилое, общая площадь 18.5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1 | 319 125,00 | 265 937,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:797; назначение: нежилое, общая площадь 7.8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 10, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1 | 134 550,00 | 112 125,00 |

| Объект оценки | Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС | Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС |
|---|---|--|
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:926; назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 86 250,00 | 71 875,00 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020101:1198; назначение: нежилое, общая площадь 25.1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1 | 432 975,00 | 360 812,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:817; назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 131 100,00 | 109 250,00 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:888; назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 298 425,00 | 248 687,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:880; назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 771 075,00 | 642 562,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:819; назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 43, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.11 | 279 450,00 | 232 875,00 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:860; назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 51, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 191 475,00 | 159 562,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:810; назначение: нежилое, общая площадь 6.3 кв. м, этаж цокольный, номер на поэтажном плане 52, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 108 675,00 | 90 562,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:914; назначение: нежилое, общая площадь 25.2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 70, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 434 700,00 | 362 250,00 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020101:1164; назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 313 950,00 | 261 625,00 |
| ИТОГО: | 3 501 750,00 (Три миллиона пятьсот одна тысяча семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек | 2 918 125,00 (Два миллиона девятьсот восемнадцать тысяч сто двадцать пять) рублей 00 копеек |

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком: Дуленковой Екатериной Сергеевной.

Главный эксперт оценщик
Генеральный директор
ООО «ЭнПиВи Консалтинг»



/Е.С. Дуленкова /

/Р.Г. Борисычев/

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общие сведения об исследуемом объекте представлены в следующей таблице.

Таблица 1. Краткая характеристика объекта исследования

| Параметры исследования | Характеристика |
|---|---|
| Наименование объекта оценки | 12 (двенадцать) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти» |
| Тип объекта | Нежилые помещения |
| Назначение объекта | Помещения свободного назначения |
| Общее состояние объекта оценки | Помещения без отделки. Необходимо проведение ремонтных работ |
| Балансовая стоимость, руб. | н/д |
| Собственник | Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти» |
| Имущественные права | Общая долевая собственность |
| Обременения | Доверительное управление |
| Цель оценки | Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений и составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти» |
| Дата оценки | «21» июня 2019 г. |
| Дата осмотра | «18» июня 2019 г. |
| Ограничения и пределы применения полученного результата | Результаты расчета могут применяться исключительно в целях, указанных в строке «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку, а именно – для составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти» и принятия управленческих решений. Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления отчета. |

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по оценке, получены следующие результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки:

Таблица 2. Результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта, руб.

| Объект исследования | Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС | Справедливая (рыночная) стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС | Справедливая (рыночная) стоимость в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС |
|---|--|--|---|
| 12 (двенадцать) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти» | - | 3 501 750,00 | - |

Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта производился в рамках сравнительного подхода. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

1. Сведения об Отчете

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 3. Объект оценки

| Параметры оценки | Характеристика |
|--|---|
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | 12 (двенадцать) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти» |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | <ol style="list-style-type: none">1. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1047; назначение: нежилое, общая площадь 18.5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.12. Кадастровый номер: 50:49:0020106:797; назначение: нежилое, общая площадь 7.8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 10, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 13. Кадастровый номер: 50:49:0020106:926; назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.14. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1198; назначение; нежилое, общая площадь 25.1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 15. Кадастровый номер: 50:49:0020106:817; назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.16. Кадастровый номер: 50:49:0020106:888; назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.17. Кадастровый номер: 50:49:0020106:880; назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.18. Кадастровый номер: 50:49:0020106:819; назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 43, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.19. Кадастровый номер: 50:49:0020106:860; назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 51, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 |

| Параметры оценки | Характеристика |
|--|--|
| | <p>10. Кадастровый номер: 50:49:0020106:810; назначение: нежилое, общая площадь 6.3 кв. м, этаж цокольный, номер на поэтажном плане 52, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <p>11. Кадастровый номер: 50:49:0020106:914; назначение: нежилое, общая площадь 25.2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 70, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <p>12. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1164; назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки | Общая долевая собственность |
| Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в каждой из частей объекта оценки | Доверительное управление |

Характеристика объекта оценки приведена в п. 2.1 «Объект оценки» настоящего Отчета.

1.1.2. Цель оценки

Целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки на дату оценки 21.06.2019 г. для принятия управленческих решений и составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

1.1.3. Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результатом оценки является величина итоговой стоимости объекта оценки.

Задачей оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости для принятия управленческих решений и составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

Согласно п.26 ФСО №1 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (п.8 ФСО №1).

1.1.4. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит справедливой (рыночной) стоимости.

«Справедливая (рыночная) стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки»¹.

¹ МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

1.1.5. ДАТА ОЦЕНКИ (ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

Датой определения стоимости объекта оценки является 21.06.2019 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.6. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта проводились в период с 18.06.2019 г. по 21.06.2019 г.

1.1.7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. В рамках настоящего Отчета Оценщик не приводил обзорные материалы (планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Документы, использованные Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные содержатся в архиве Оценщика.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
5. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

1.1.8. ОГРАНИЧЕНИЯ (ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ) И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
4. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов,

- которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую (рыночную) стоимость объекта.
5. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
 6. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
 7. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
 8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
 10. Оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Заказчиком оценки является ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти». Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 4. Реквизиты Заказчика

| Реквизит | Значение |
|---|--|
| Организационно-правовая форма и полное наименование | ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти» |
| Юридический адрес | 117246, город Москва, Научный проезд, дом 8 строение 1, этаж 4, помещение XVII, комната 8, офис 401Б |
| ОГРН | 1057747709920 от 05 августа 2005 г. |
| ИНН | 7719561939 |
| КПП | 772801001 |

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

Оценщик (далее - Оценщик), заключивший трудовой договор с «Обществом», выполняющий работу по оценке:

Таблица 5. Реквизиты Оценщика

| Реквизит | Значение |
|---|---|
| ФИО специалиста | Дуленкова Екатерина Сергеевна |
| Категория | - |
| Стаж в оценочной деятельности | Дуленкова Екатерина Сергеевна – с 2005 года. |
| Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Дуленкова Екатерина Сергеевна, Диплом: Московский государственный университет экономики статистики и информатики, 2005 г., ВСВ 1990326 от 15 июня 2005 г. Дуленкова Екатерина Сергеевна, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 010732-1 от 17.04.2018 г., выдан на основании решения №60 от 17.04.2018 г. |

| Реквизит | Значение |
|--|--|
| Паспортные данные | Дуленкова Екатерина Сергеевна, серия 45 08 №740365, выдан: Отделом внутренних дел «Кунцево» г. Москвы от 07.10.2006 г. |
| Сведения о членстве в СРО | Дуленкова Екатерина Сергеевна является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ» |
| Свидетельство о членстве в СРО | Дуленкова Екатерина Сергеевна свидетельство №01025 от 07.09.2010 г. |
| Наименование страховой компании | СОАО «ИНГОСТРАХ» |
| Реквизиты договора страхования ответственности | Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-078048/18 от 26 ноября 2018 г. |
| Реквизиты страхового свидетельства | Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-078048/18 |
| Сумма страхования гражданской ответственности | Дуленкова Екатерина Сергеевна – 300 000,00 (Триста тысяч) рублей. |
| Период страхования | с 03 декабря 2018 г. по 02 декабря 2019 г. |
| Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор | |
| Сведения об оценочной компании, с которой оценщик заключил трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг» Юридический адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А. Фактический адрес: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26. ИНН / КПП 7725739271 / 772501001 р/с 40702810000000001560 в АПБ «СОЛИДАРНОСТЬ» ЗАО к/с 30101810100000000664 БИК 044583664. Данные о страховании деятельности. Наименование страховой компании: ОСАО «ИНГОСТРАХ». Реквизиты договора страхования ответственности: № 433-069900/18 от 08 октября 2018 г. Период страхования: с 24 октября 2018 г. по 23 октября 2019 г. Страховая сумма: 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей) |
| Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах | |
| Сторонние организации и специалисты не привлекались | |

Указанный выше специалист был привлечен к проведению оценки и принимал участие в следующих процедурах:

- содействие при сборе информации об объекте оценки;
- содействие при инспекции объекта оценки;
- содействие при осуществлении расчетов справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки;
- содействие при осуществлении рецензирования настоящего Отчета.

1.4. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №15 от 18.06.2019 г. к Договору № 0338/17 от 20.02 2017 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества, заключенное между ООО «ЭнПиВи Консалтинг» в лице Генерального директора Борисычева Р.Г., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти», в лице Генерального директора Анциферова Михаила Вениаминовича, действующей на основании Устава, с другой стороны.

1.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №256;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №255;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №254;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 0338/17/15. Датой составления Отчета является 21.06.2019 г.

1.7. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, №2, №3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№256, 255, 254 соответственно, ФСО №7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных. Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке, оценщикам были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21593288 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21593287 от 27.06.2017 г.;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21593302 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21592724 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21592739 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21592716 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21592742 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21592741 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21592723 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21592743 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21592737 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21592740 от 27.06.2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

- Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru);
- «Бюллетень банковской статистики» №7 (242), 2013 г. (Источник: Центральный банк Российской Федерации, <http://www.cbr.ru/>);
- «Мониторинг об итогах социально-экономического развития РФ в первом полугодии 2013 г.» (Источник: Минэкономразвития России, <http://www.economy.gov.ru/>);
- «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов» (<http://www.economy.gov.ru/>);
- «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 г. (Источник: Минэкономразвития России, <http://www.economy.gov.ru/>);
- консенсус-прогноз Центра развития Госуниверситета – Высшая школа экономики (на 2013-2019 гг. от 20 апреля – 17 мая 2013 г) (Источник: <http://www.hse.ru/>);
- прогноз «Sberbank CIB», представленный в обзоре «Экономика России. Ежемесячный обзор. Февраль 2013» от 06.02.2013 г. (Источник: «Sberbank CIB», <http://www.sberbankcib.ru/>);
- прогнозы Института народнохозяйственного прогнозирования РАН (источник: Выпуск №25 от 28.05.2013 г., <http://www.ecfor.ru/>);
- «Russian economy: trends and prospects», сентябрь 2012 г. (Источник: Институт экономики переходного периода, <http://www.iet.ru/>);
- «Экономическое развитие России. Сентябрь 2013» (Источник: Институт экономики переходного периода, <http://www.iep.ru/>).
- Коммерческая информация компаний (прайс-листы, коммерческие предложения);
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику, либо данным, полученным в результате статистического анализа.

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в посл. ред.;
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.;
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в посл. ред.;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №256;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №255;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №254;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

1.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии со стандартами оценки применяются следующие общие понятия оценки:

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

2. Сведения об объекте оценки (точное описание объекта оценки, информация, идентифицирующая объект оценки)

2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценке подлежат объекты недвижимости, представляющие собою 12 (двенадцать) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

Краткая характеристика оцениваемых объектов представлена в следующей таблице.

Таблица 6. Краткая характеристика объекта оценки

| Параметры оценки | | Характеристика |
|--|--|---|
| <i>Описание местоположения</i> | | |
| Адрес объекта: | Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1 | Выписки из Единого государственного реестра недвижимости |
| Удаленность от МКАД | 40 км | https://yandex.ru/maps/ |
| Основная транспортная магистраль | Ильинское шоссе ≈ 6 км | https://yandex.ru/maps/ |
| Эстетичность окружающей застройки | Хорошая | Осмотр объекта оценки |
| Престижность района | Хорошая | Осмотр объекта оценки |
| Преобладающий тип застройки | Жилая | Осмотр объекта оценки |
| Окружение объекта | Жилой комплекс «бизнес-класса» | Осмотр объекта оценки |
| <i>Технические характеристики здания</i> | | |
| Тип объекта | Жилой дом | Осмотр объекта оценки |
| Класс объекта | Бизнес | Осмотр объекта оценки |
| Тип здания | Монолитно-кирпичный | Осмотр объекта оценки |
| Количество этажей | 5 – 6 | Осмотр объекта оценки |
| Год ввода в эксплуатацию | 2010 | Данные Заказчика |
| <i>Технические характеристики объекта оценки</i> | | |
| Объект оценки | 12 (двенадцать) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме | Выписки из Единого государственного реестра недвижимости |
| Состав объекта оценки | <ol style="list-style-type: none"> 1. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1047; назначение: нежилое, общая площадь 18.5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1 2. Кадастровый номер: 50:49:0020106:797; назначение: нежилое, общая площадь 7.8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 10, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1 3. Кадастровый номер: 50:49:0020106:926; назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 4. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1198; назначение: нежилое, общая площадь 25.1 кв. м., | Выписки из Единого государственного реестра недвижимости |

| Параметры оценки | Характеристика | | |
|-------------------------------|---|------|--|
| | <p>этаж цокольный, номер на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1</p> <p>5. Кадастровый номер: 50:49:0020106:817; назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1</p> <p>6. Кадастровый номер: 50:49:0020106:888; назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1</p> <p>7. Кадастровый номер: 50:49:0020106:880; назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1</p> <p>8. Кадастровый номер: 50:49:0020106:819; назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 43, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1</p> <p>9. Кадастровый номер: 50:49:0020106:860; назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 51, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1</p> <p>10. Кадастровый номер: 50:49:0020106:810; назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 52, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1</p> <p>11. Кадастровый номер: 50:49:0020106:914; назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 70, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1</p> <p>12. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1164; назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1</p> | | |
| Тип объекта | Нежилые помещения | | Выписки из Единого государственного реестра недвижимости |
| Функциональное назначение: | Помещения свободного назначения | | Осмотр объекта |
| Текущее использование объекта | Не используются | | Осмотр объекта |
| Балансовая стоимость, руб. | Балансовая стоимость объекта Заказчиком не предоставлена. Данный показатель не влияет на итоговую стоимость объекта | | - |
| Площадь объектов, кв.м. | 50:49:0020101:1047 | 18,5 | Выписки из Единого государственного реестра недвижимости |
| | 50:49:0020106:797 | 7,8 | |
| | 50:49:0020106:926 | 5 | |
| | 50:49:0020101:1198 | 25,1 | |
| | 50:49:0020106:817 | 7,6 | |

| Параметры оценки | | Характеристика | |
|---|---|------------------------------------|--|
| | 50:49:0020106:888 | 17,3 | |
| | 50:49:0020106:880 | 44,7 | |
| | 50:49:0020106:819 | 16,2 | |
| | 50:49:0020106:860 | 11,1 | |
| | 50:49:0020106:810 | 6,3 | |
| | 50:49:0020106:914 | 25,2 | |
| | 50:49:0020101:1164 | 18,2 | |
| Высота этажа, м | 3,2 | | Осмотр объекта |
| Этажность: | Цокольный этаж | | Выписки из Единого государственного реестра недвижимости |
| Отдельный вход | Есть | | Осмотр объекта оценки |
| Физический износ здания | Износ равен 6%* | | - |
| Техническое состояние | Помещения без ремонта (черновое состояние). Необходимо проведение ремонтных работ** | | Осмотр объекта оценки |
| Конструктивные элементы: | Фундамент бетонный; стены кирпичные; перегородки кирпичные; полы: бетон | | Осмотр объекта оценки |
| Санитарно-технические устройства: | Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация | | Данные Заказчика |
| Результаты визуального осмотра: | Представлены в приложении (фотографии объекта оценки) | | - |
| Правообладатель: | Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти» | | Выписки из Единого государственного реестра недвижимости |
| Вид права | Общая долевая собственность | | Выписки из Единого государственного реестра недвижимости |
| Существующие ограничения (обременения) прав | Доверительное управление | | Выписки из Единого государственного реестра недвижимости |
| Правоустанавливающие документы (номер и дата выдачи Выписки из Единого государственного реестра недвижимости) | 50:49:0020101:1047 | №99/2017/21593288 от 27.06.2017 г. | Выписки из Единого государственного реестра недвижимости |
| | 50:49:0020106:797 | №99/2017/21592724 от 27.06.2017 г. | |
| | 50:49:0020106:926 | №99/2017/21592740 от 27.06.2017 г. | |
| | 50:49:0020101:1198 | №99/2017/21593302 от 27.06.2017 г. | |
| | 50:49:0020106:817 | №99/2017/21592716 от 27.06.2017 г. | |
| | 50:49:0020106:888 | №99/2017/21592743 от 27.06.2017 г. | |
| | 50:49:0020106:880 | №99/2017/21592723 от 27.06.2017 г. | |
| | 50:49:0020106:819 | №99/2017/21592742 от 27.06.2017 г. | |
| | 50:49:0020106:860 | №99/2017/21592741 от 27.06.2017 г. | |
| | 50:49:0020106:810 | №99/2017/21592739 от 27.06.2017 г. | |
| | 50:49:0020106:914 | №99/2017/21592737 от 27.06.2017 г. | |
| | 50:49:0020101:1164 | №99/2017/21593287 от 27.06.2017 г. | |

*Определение физического износа производится методом экономической жизни (модифицированный) в табличной форме. Метод экономической жизни определяет величину накопленного износа по формуле:

$$И_{физ} = \frac{V_x}{V_{сс}} \times 100\%$$

где V_x - фактический (хронологический) возраст объекта оценки (согласно данным технических паспортов);

$V_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни) принимался на основании классификации общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий (классификация представлена в приложении к отчету).

Фактический возраст здания, в котором расположен оцениваемый объект составляет 9 лет (2019-2010).

Нормативный срок службы эксплуатации составляет 150 лет.

Таблица 2. Классификация общественных зданий по капитальности

| Группа зданий | Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий | Срок службы здания, лет |
|---------------|---|-------------------------|
| I | Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами | 175 |
| II | Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам | 150 |
| III | Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам | 125 |
| IV | Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы — железобетонные; перекрытия — деревянные | 100 |
| V | Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные | 80 |
| VI | Здания деревянные; стены — бревенчатые или брусчатые | 50 |
| VII | Здания деревянные каркасные, щитовые | 25 |
| VIII | Облегченные здания | 15 |
| IX | Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли | 10 |

По данным: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/>

Исходя из выше представленной формулы, физический износ оцениваемого объекта составляет $= (2019-2010)/150=6\%$.

**В рамках настоящей работы для описания состояния оцениваемых объектов применяется следующая градация состояния объекта.

| Состояние | Критерии отнесения | Класс отделки | Класс оборудования | Состояние отделки | Оборудования |
|----------------|---|--|--|-------------------|--------------|
| «Евростандарт» | помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов. | евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов) | импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система) | новая | новая |

| Состояние | Критерии отнесения | Класс отделки | Класс оборудования | Состояние отделки | Оборудования |
|---------------------------|--|---|--|--------------------------------|-----------------------------|
| Упрощенный «евростандарт» | помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии. | Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов) | частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранные оборудование) | новая или не требует ремонта | новое или не требует замены |
| Отличное | помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов. | улучшенная | частично импортное или отечественное | новая или не требует ремонта | новое или не требует замены |
| Рабочее | помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов). | Улучшенная | частично импортное или отечественное | не требует ремонта | не требует замены |
| Удовлетворительное | помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов). | Простая или улучшенная | отечественное | требует косметического ремонта | требует частичной замены |
| Неудовлетворительное | помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки. | - | - | требует ремонта | требует ремонта |

| Состояние | Критерии отнесения | Класс отделки | Класс оборудования | Состояние отделки | Оборудования |
|-----------|---|---------------|--------------------|------------------------------|-------------------------|
| Аварийное | помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций. | - | - | требуется капитальный ремонт | требуется полная замена |

2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Согласно ст. 209, ГК РФ (часть I), раскрывающей содержание права собственности, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом».

Право владения - правомочие собственника, заключающееся в фактическом обладании имуществом (вещью), создающее для ее обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь;

Право пользования - правомочие собственника, заключающееся в праве производительного или личного потребления имущества (вещи) для удовлетворения собственных потребностей и интересов в зависимости от его (ее) назначения;

Право распоряжения - правомочие собственника определять судьбу имущества (вещи), осуществляемое путем совершения различных сделок (купли-продажи, мены, дарения и т.д.).

Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный закон №137-ФЗ от 25.10.2001 г.) определяет следующий перечень вещных и обязательственных прав на земельные участки:

- право собственности (статьи 15-19 Земельного Кодекса);
- право постоянного (бессрочного) пользования (статья 20 Земельного Кодекса);
- сервитут (ст. 23 Земельного Кодекса);
- право пожизненного наследуемого владения (ст. 21 Земельного Кодекса);
- безвозмездное срочное пользование (ст. 24 Земельного Кодекса);
- аренда (ст. 22 Земельного Кодекса).

Право собственности означает (Гражданский Кодекс РФ, Часть 1, ст. 209) осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на объекты недвижимости, представляющие собой 12 (двенадцать) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

Собственником данного объекта недвижимости является: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти».

2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

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

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В процессе анализа предоставленных документов, оценщиками было выявлено наличие обременений права собственности на оцениваемые объекты недвижимости. Таким образом, обременением оцениваемых прав является доверительное управление.

2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Термин «наиболее эффективное использование», применяемый в настоящем Отчете, означает: «Разумное и возможное использование, которое способствует созданию, сохранению и поддержанию максимальной стоимости. Иными словами, такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли».

Заключение, содержащееся в настоящем разделе отчета, отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования собственности. Это понятие подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования оцениваемого объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

В соответствии с ФСО №1 («Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки») п. 10, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Экономическая приемлемость - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная эффективность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Параметры и природа объекта недвижимости подлежащего оценке накладывают ограничения на *физическую возможность* его использования: объект физически не приспособлен для использования под деятельность, значительно отличающуюся от прямого назначения строений. Физически объект оценки можно использовать под административные цели.

С точки зрения *юридической правомочности* объект оценки возможно использовать как нежилые помещения общепита.

Далее рассмотрим выбор варианта ННЭИ для существующих улучшений по критерию - *экономическая приемлемость*. Здесь рассматриваются три возможных варианта использования объекта оценки, по которым определяется суммарный взвешенный итог по

рассматриваемым критериям и выбирается вариант, набравший максимальный суммарный балл:

Максимальная стоимость объекта достигается за счет формирования предельной продуктивности (максимизации вклада) по каждому фактору путем оптимизации соответствующих технико-экономических характеристик объекта на основе принципов оценки и в соответствии с окружающей экономической средой с учетом физических, юридических и финансовых ограничений.

Объект оценки представляет собой нежилое здание. Соответствие текущих улучшений требованиям, предъявляемым к подобным объектам позволяют сделать вывод о нецелесообразности сноса существующих улучшений. В условиях сложившегося мирового финансового кризиса изменилась инвестиционная мотивация и в настоящее время инвесторы не готовы вкладывать большие деньги в новое строительство. Также вариант сноса и возведения нового объекта не является целесообразным с точки зрения окупаемости объекта, так как после возведения нового он может окупиться лишь через 15-20 лет (затраты на строительство сопоставимы с рыночной стоимостью).

Далее приводится сравнение характеристик вариантов использования по пятибалльной шкале (1-неудовлетвор.,5-отлично).

Таблица 7. Сравнение качественных характеристик вариантов использования

| Критерии | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|-----------------|---|---|---|----|
| Вариант ННЭИ | Офис | | | | |
| Местоположение | | | | | 1 |
| Окружение | | | | | 1 |
| Транспортная доступность | | | | | 1 |
| Месторасположение в здании | | | | | 1 |
| Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.) | | | 1 | | |
| Наличие инженерных систем | | | | 1 | |
| Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.) | | | | 1 | |
| Экология | | 1 | | | |
| Количество наблюдений | 0 | 1 | 1 | 2 | 4 |
| Взвешенный итог | 0 | 2 | 3 | 8 | 20 |
| Сумма взвешенных итогов (суммарный балл) | 33 | | | | |
| Вариант ННЭИ | Торговля | | | | |
| Местоположение | | | | | 1 |
| Окружение | | | | | 1 |
| Транспортная доступность | | | | | 1 |
| Месторасположение в здании | | | | | 1 |
| Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.) | | | 1 | | |
| Наличие инженерных систем | | | | 1 | |
| Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.) | | | | 1 | |
| Экология | | 1 | | | |
| Количество наблюдений | 0 | 1 | 1 | 2 | 4 |

| Критерии | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|--------------------|---|----|---|----|
| Взвешенный итог | 0 | 2 | 3 | 8 | 20 |
| Сумма взвешенных итогов (суммарный балл) | 33 | | | | |
| Вариант ННЭИ | Производство-склад | | | | |
| Местоположение | | | 1 | | |
| Окружение | | | 1 | | |
| Транспортная доступность | | | 1 | | |
| Месторасположение в здании | | 1 | | | |
| Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.) | | | | 1 | |
| Наличие инженерных систем | | | 1 | | |
| Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.) | | 1 | | | |
| Экология | | | 1 | | |
| Количество наблюдений | 0 | 2 | 5 | 1 | 0 |
| Взвешенный итог | 0 | 4 | 15 | 4 | 0 |
| Сумма взвешенных итогов (суммарный балл) | 23 | | | | |

Наибольшее количество баллов набрали варианты использования под офисы и торговлю.

В соответствии с физической возможностью и юридической правомочностью *экономическая приемлемость* использования оцениваемых объектов возможна под помещения офисного и торгового назначения. В связи с особенностью основных характеристик данного объекта (особенности местоположения, внутренних конструкций), наиболее эффективным способом использования данного объекта является помещения свободного назначения.

Таким образом, в связи с тем, что объект недвижимости соответствует современным стандартам по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам, то целесообразным вариантом является размещение помещений свободного назначения.

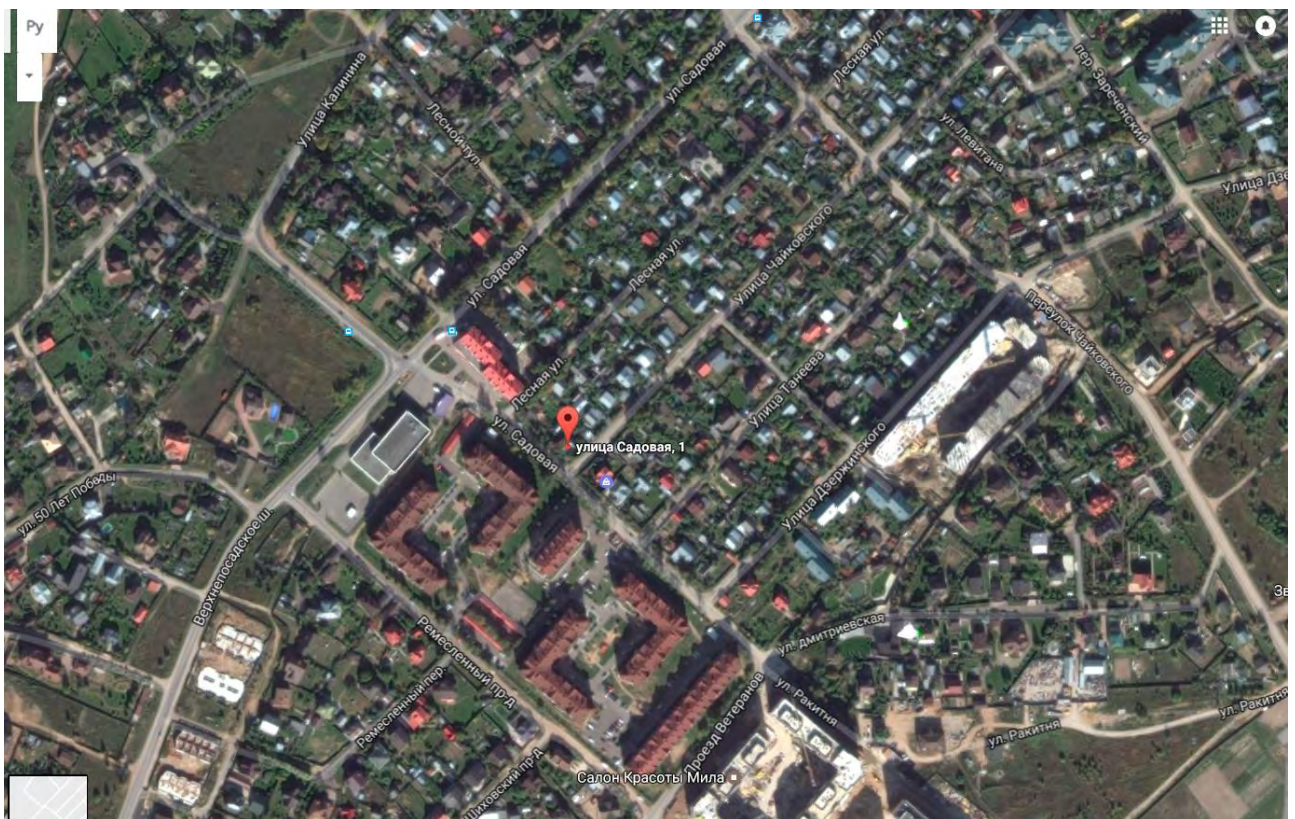
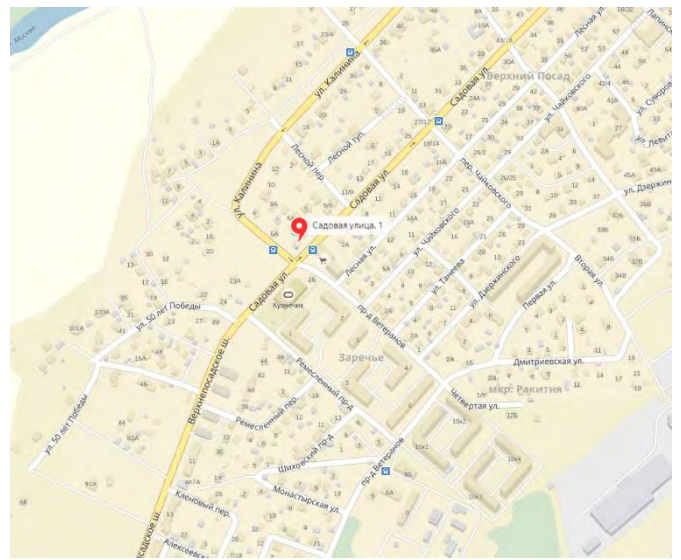
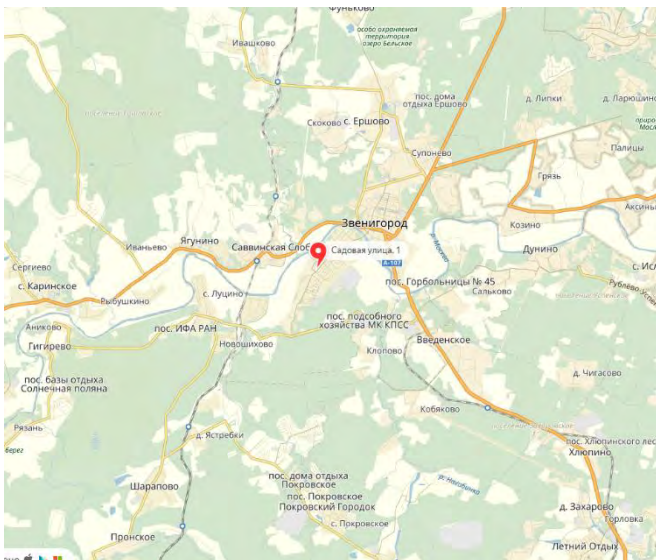
Вывод по результатам анализа.

Рассмотрев физическую возможность, юридическую правомочность и экономическую приемлемость оценщик под наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта с учетом максимальной эффективности принимает использование оцениваемого объекта в качестве помещений свободного назначения.

2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен на территории Звенигородского района Московской области, по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1.

Расположение Объекта оценки на карте Московской области



Г. Звенигород Московской области²

Звенигород — город (с 1781) в России, областного подчинения Московской области; населённый пункт муниципального образования «Городской округ Звенигород». Население — 21 948 чел. (2017).

Город расположен на берегах реки Москвы, в 30 км к западу от Москвы, на Клинско-Дмитровской гряде Смоленско-Московской возвышенности.

Городской округ Звенигород со всех сторон окружён территорией Одинцовского муниципального района и граничит со следующими поселениями в его составе:

- с сельским поселением Ершовское (на западе и севере);
- с сельским поселением Успенское (на востоке);
- с сельским поселением Захаровское (на юге);

² Источник информации: http://www.moscow.ru/ru/government/capital_russia/territorial_authorities/cao/

- с сельским поселением Никольское (на юго-западе).

В настоящее время Звенигород и его окрестности стали популярным курортно-пансионатным регионом среднерусской полосы.

Звенигород – один из древнейших городов Подмосковья, издавна славящийся уникальной красотой природного ландшафта и ценнейшими памятниками истории и культуры. Здесь нет промышленных предприятий, весь город и его окрестности представляют собой одну сплошную зеленую зону. Здоровый климат и необыкновенно чистый воздух – это тоже бесценные богатства Звенигорода.

Живописные излучины Москвы-реки, столь привлекательные в летние месяцы, и высокие, крутые холмы – многие из которых зимой превращаются в оснащенные всем необходимым горнолыжные спуски – давно снискали этому месту славу подмосковной Швейцарии. А хорошеющий на глазах исторический центр города, который в недалеком будущем планируется превратить в сплошную удобную, обустроенную пешеходную зону, так похож на московский Арбат...

Вместе с тем город находится совсем рядом со столицей, он соединен с ней железной дорогой и сразу несколькими автомагистралями – добраться сюда из центра Москвы можно буквально за час-полтора.

Звенигород – успешный, комфортабельный, современный и очень динамичный город. Не первый год его, кстати, по праву называют «спортивной столицей Подмосковья». Всего за семь лет здесь возведено более 10 крупных спортивных объектов самого высокого уровня. Это, в частности, один из лучших в Московской области Дворец спорта «Звезда» с 25-метровым плавательным бассейном, тренажерным и фехтовальным залами, а также спортивный школьный многофункциональный комплекс «Орленок», училище олимпийского резерва по игровым видам спорта, детский гимнастический центр «Кузнечик», крытое гандбольное и подогреваемое футбольное поля.

В Звенигород часто приезжают жители соседних городов и районов области – позаниматься спортом, погулять по бережно сохраняемым уголкам его древнего центра, полюбоваться на храмы и Саввино-Сторожевский монастырь, отдохнуть и телом, и душой. И с каждым годом количество туристов и гостей Звенигорода растет в геометрической прогрессии.

Люди, не бывшие в Звенигороде лет 10-15, вновь приехав сюда сегодня, не могут сдержать искреннего восхищения и даже задаются вопросом: неужели небольшой «уездный» городок способен совершить столь чудесное превращение? Да, может! С начала 2000-х годов он совершенно изменился – и только к лучшему. Этому не смог помешать даже кризис. Растут ввысь новые современные звенигородские кварталы, прокладываются отличные автодороги, день ото дня совершенствуется инфраструктура.

В самом центре открыл свои двери знаменитый на все Подмосковье Культурный центр имени Любви Орловой – теперь он каждый месяц принимает музыкальные и театральные фестивали, организует концерты российских звезд и премьеры кинофильмов. В городе, население которого едва превышает 13 тысяч человек, есть то, чего порой не хватает куда более крупным райцентрам: библиотеки и новейший Дом детского творчества, крупные торговые комплексы и бизнес-центры, десятки спортивных площадок и чудесно оформленных зон отдыха.

Звенигород – город, который не останавливается в своем поступательном развитии. «Я живу в Звенигороде!» - эта фраза с некоторых пор стала своего рода знаком престижа. Не случайно жилье в городе пользуется повышенным спросом, который не перестает постоянно расти. Между прочим, большинству звенигородцев не приходится, как жителям соседних населенных пунктов, ездить на работу в Москву – они с успехом трудятся в своем родном городе, где экономическая ситуация может быть без всяких оговорок названа вполне стабильной.

В настоящее время разрабатывается масштабный проект комплексной реконструкции заповедной части города – с тем, чтобы она максимально отвечала задачам развития туризма.

В обозримом будущем город вполне может стать, подобно Суздалью или Вологде, настоящим музеем под открытым небом. И вместе с тем он останется современным городом, жить в котором благополучно, комфортно, безопасно.

География

Площадь территории городского округа — 4810 га.

По территории города протекает река Москва и её притоки. Также в Звенигороде расположен природный заказник «Долина реки Сторожки». Живописные окрестности Звенигорода получили прозвище «Русской Швейцарии».

Население

| Численность населения | | | | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1761 | 1790 | 1793 | 1802 | 1837 | 1856 ^[13] | 1859 ^[13] |
| 13 514 | ↘12 567 | ↘1903 | ↗2364 | ↗9337 | ↘2400 | ↘1700 |
| 1871 | 1897 ^[13] | 1926 ^[13] | 1931 ^[13] | 1939 ^[13] | 1959 ^[14] | 1965 |
| ↗11 993 | ↘2400 | ↗3100 | ↗3700 | ↗6300 | ↗8842 | ↗25 791 |
| 1970 ^[15] | 1979 ^[16] | 1989 ^[17] | 1992 ^[13] | 1996 ^[13] | 1998 ^[13] | 2000 ^[13] |
| ↘10 553 | ↗12 303 | ↗15 805 | ↘15 500 | ↘15 000 | ↘14 500 | ↘14 000 |
| 2001 ^[13] | 2002 | 2003 ^[13] | 2005 ^[13] | 2006 ^[13] | 2007 ^[13] | 2008 ^[13] |
| ↘13 700 | ↗17 333 | ↘12 200 | ↗13 700 | ↘13 400 | ↘13 100 | ↘12 900 |
| 2009 ^[18] | 2010 ^[19] | 2011 ^[13] | 2012 ^[20] | 2013 ^[21] | 2014 ^[22] | 2015 ^[23] |
| ↘12 731 | ↗16 395 | ↗16 400 | ↗16 850 | ↗17 270 | ↗18 183 | ↗19 384 |
| 2016 ^[24] | 2017 ^[1] | | | | | |
| ↗20 802 | ↗21 948 | | | | | |



Власть и политика

Политика

В январе 2003 года мэром города был избран Леонид Ставицкий. Его кандидатуру поддержали более половины избирателей. В 2007 году он был переизбран на второй срок, за Ставицкого проголосовали более 80 % избирателей. В марте 2011 года Ставицкий, выдвинутый областным отделением партии «Единая Россия», был переизбран на третий срок. Он набрал 58 % голосов (3693 человек).

Экономика

В Звенигороде — производство канцелярских изделий. Пищевая промышленность. Филиал Одинцовского ПАТП ГУП МО «Мострансавто». В окрестностях города — многочисленные санатории и дома отдыха, биостанция МГУ. Развит туризм.

Транспорт

В город проходит одноколейная железнодорожная ветка от станции Голицыно — ответвление Смоленского (Белорусского) направления Московской железной дороги. Железнодорожная станция Звенигород является конечной. Она расположена на южной окраине города, в 3,5 км от исторического центра, на другом берегу Москвы-реки. Станция связана с центром города автобусным маршрутом по проходящему рядом Московскому малому кольцу А107. Работают прямые поезда с Белорусского вокзала, время движения от вокзала около 1 часа 20 минут.

Также на западной окраине города проходит Большое кольцо МЖД, три остановочных пункта на границе города — пл. 192 км (мкр. Шихово), пл. 190 км (Саввинская Слобода) и пл. Дюдьково (мкр. Дюдьково). Работают 3 пары электропоездов в сутки по Большому кольцу — в сторону Манихино / Поварово на север, в сторону Кубинки / Бекасово на юг.

Звенигород расположен примерно на равном расстоянии от федеральных автомобильных трасс М1 и М9. Через город проходит Малое Московское Кольцо А107, связывающее город с этими трассами у города Голицыно и деревни Петровское соответственно.

2.6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

2.6.1. КАРТИНА ЭКОНОМИКИ. АПРЕЛЬ 2019 ГОДА.³

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.

В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в

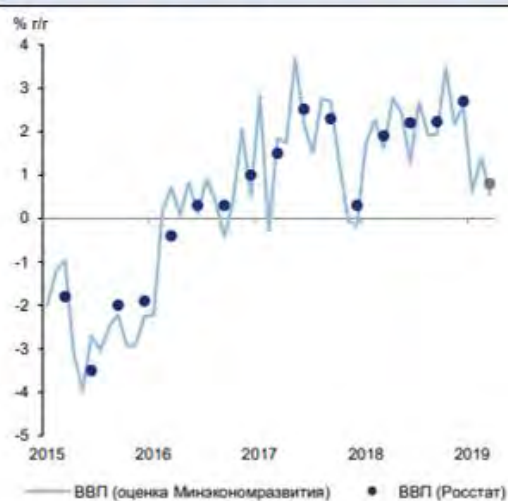
³ Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7/181012_econ.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7

2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

Производственная активность

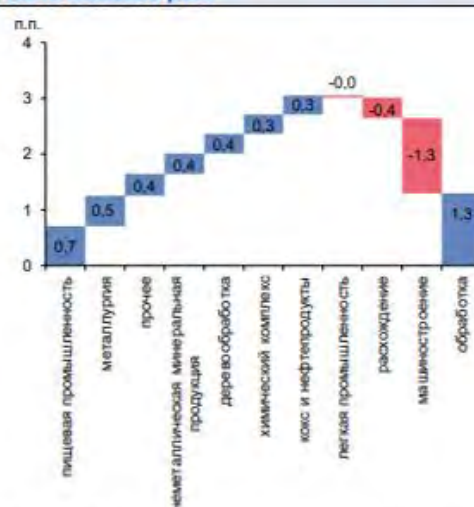
По оценке Минэкономразвития России, Рост ВВП в 1 кв19 ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в снижение темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе–марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г в феврале и 0,6 % г/г в январе.

Рис. 1. Рост ВВП в 1 кв19 ожидаемо замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. 1 кв19 – оценка Минэкономразвития России.

Рис. 2. Большинство обрабатывающих отраслей в 1 кв19 показали рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели деловой активности

| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1 кв19 | мар.19 | фев.19 | янв.19 | 2018 | 4 кв18 | 2017 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|
| ВВП | 0,8* | 0,6* | 1,4* | 0,6* | 2,3 | 2,7 | 1,6 |
| Сельское хозяйство | 1,1 | 1,5 | 1,0 | 0,7 | -0,6 | 4,1 | 3,1 |
| Строительство | 0,2 | 0,2 | 0,3 | 0,1 | 5,3 | 4,1 | -1,2 |
| Розничная торговля | 1,8 | 1,6 | 2,0 | 1,9 | 2,8 | 2,8 | 1,3 |
| Грузооборот транспорта | 2,1 | 1,9 | 1,9 | 2,4 | 2,8 | 2,3 | 5,6 |
| Промышленное производство | 2,1 | 1,2 | 4,1 | 1,1 | 2,9 | 2,7 | 2,1 |
| Добыча полезных ископаемых | 4,7 | 4,3 | 5,1 | 4,8 | 4,1 | 7,2 | 2,1 |
| добыча угля | 3,1 | 2,4 | 0,0 | 6,8 | 4,2 | 7,4 | 3,7 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 4,5 | 4,3 | 5,2 | 4,1 | 2,8 | 5,7 | 0,4 |
| добыча металлических руд | 10,9 | 11,7 | 11,2 | 9,8 | 4,6 | 7,3 | 3,5 |
| добыча прочих полезных ископаемых | -3,5 | -5,7 | 0,7 | -5,6 | 4,0 | 7,3 | 15,6 |
| Обрабатывающие производства | 1,3 | 0,3 | 4,6 | -1,0 | 2,6 | 0,9 | 2,5 |
| пищевая промышленность | 4,0 | 2,0 | 5,9 | 4,1 | 4,4 | 4,9 | 1,5 |
| легкая промышленность | -2,6 | -2,4 | -0,4 | -2,5 | 2,3 | -2,1 | 5,4 |
| деревообработка | 7,3 | 6,0 | 5,0 | 11,0 | 11,7 | 13,3 | 3,9 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 2,0 | -0,4 | 5,2 | 1,2 | 1,8 | 0,7 | 1,1 |
| химический комплекс | 3,3 | -3,6 | 3,2 | 2,8 | 3,3 | 3,3 | 5,8 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 8,4 | 8,2 | 9,8 | 7,2 | 4,4 | 3,3 | 11,2 |
| металлургия | 2,6 | -1,9 | 8,8 | 0,9 | 1,6 | 5,6 | 0,8 |
| машиностроение | -7,7 | -4,3 | -1,5 | -17,6 | 1,2 | -4,1 | 5,6 |
| прочие производства | 6,9 | 8,0 | 7,5 | 5,4 | 1,4 | -3,0 | -2,3 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | -1,5 | -4,8 | -1,1 | 1,3 | 1,6 | 1,2 | -0,4 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | 0,9 | 3,7 | 1,8 | -2,8 | 2,0 | 5,2 | -2,1 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. * Оценка Минэкономразвития России.

Банковский сектор

В начале 2019 г. сохранялась тенденция к росту кредитных и депозитных ставок в ключевых сегментах банковского рынка.

После декабрьского повышения ключевой ставки Банком России в январе–феврале 2019 г. ставки по вкладам населения продолжили рост, который был более выражен в краткосрочном сегменте рынка. Средневзвешенные ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года в феврале достигли 6,15 % годовых (+0,53 п.п. к декабрю 2019 года), а ставки на срок более 1 года превысили уровень 7 % впервые с начала 2017 года (увеличение к декабрю 2019 года составило 0,19 п.п.).

Долгосрочные ставки по кредитам населению и нефинансовым организациям также демонстрировали тенденцию к росту (+0,6–0,7 п.п. в феврале по отношению к декабрю прошлого года). В частности, продолжился рост ставок на ипотечном рынке. Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в марте достигла 10,41 % по сравнению с 9,66 % в декабре. В то же время процентные ставки по краткосрочным розничным кредитам продолжили снижение и в феврале обновили исторический минимум (15,54 % годовых).

Рис. 25. Процентные ставки показывают разнонаправленную динамику



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 26. Выдача ипотечных кредитов замедлилась на фоне роста ипотечных ставок



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

По итогам заседаний Совета директоров Банка России в феврале, марте и апреле ключевая ставка была сохранена на неизменном уровне 7,75 %. Вместе с тем в пресс-релизах по итогам заседаний в феврале и марте отмечалось, что инфляция в первые месяцы 2019 г. складывалась ниже прогнозов Банка России. В апрельском пресс-релизе регулятор отметил, что инфляция прошла локальный пик в марте, и допустил снижение ключевой ставки уже во II–III кварталах 2019 года. В результате ожидаемая участниками рынка траектория ключевой ставки сместилась вниз. Среднемесячная доходность ОФЗ на срок 10 лет снизилась до 8,28 % в апреле с 8,45 % в январе. Снижение доходностей наблюдалось также по бумагам со сроком до погашения 2 и 5 лет. Кроме того, начиная с последней декады марта начала снижаться и средняя максимальная ставка по розничным депозитам десяти крупнейших банков.

Таблица 6. Показатели банковского сектора

| | мар.18 | фев.18 | январ.18 | 4кв18 | 2017 | 2016 |
|---|--------|--------|----------|-------|------|-------|
| Ключевая ставка (на конец периода) | 7,75 | 7,75 | 7,75 | 7,75 | 7,75 | 10,00 |
| Процентные ставки, % годовых | | | | | | |
| По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | 9,9 | 9,9 | 9,3 | 9,0 | 10,7 | 13,0 |
| По рублевым жилищным кредитам | 10,4 | 10,2 | 9,9 | 9,5 | 10,9 | 12,5 |
| По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года) | 7,0 | 6,9 | 6,7 | 5,8 | 6,9 | 8,4 |
| Кредит экономике, % г/г* | | 10,3 | 9,7 | 10,1 | 0,4 | 0,0 |
| Жилищные кредиты, % г/г* | 24,0 | 24,6 | 23,7 | 24,3 | 12,2 | 12,4 |
| Потребительские кредиты, % г/г* | | 22,4 | 21,8 | 20,7 | 3,1 | -9,5 |
| Кредиты организациям, % г/г* | | 5,2 | 4,5 | 5,4 | -1,8 | 0,7 |
| Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г | -3,4 | 14,4 | 14,2 | 27,9 | 34,2 | 26,7 |

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
*Данные с исключением валютной переоценки.

2.6.2. Сводный обзор стоимости ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ЗА ПРЕДЕЛАМИ МКАД ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2019 ГОДА ⁴

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

| Направление | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 40 000 | 142 900 | 92 400 | г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный |
| Северо-восток | 35 700 | 145 000 | 88 400 | г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный |
| Восток | 34 400 | 153 700 | 88 500 | г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов |
| Юго-восток | 42 100 | 192 700 | 99 500 | г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский |
| Юг | 51 900 | 156 800 | 101 500 | г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка |
| Юго-запад | 49 600 | 161 500 | 96 100 | г.Москва, г.Московский; г.Одинцово |
| Запад | 47 000 | 193 200 | 101 400 | г.Красногорск; г.Москва |
| Северо-запад | 42 000 | 200 000 | 99 500 | г.Химки; г.Москва |
| Среднее значение | 42 800 | 168 200 | 95 900 | - |

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 88 400 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в южном направлении 101 500 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 95 900 руб./кв.м.

⁴ Источник информации: http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/04/Сводный-обзор-КН-МР_1кв2019_ПФК.pdf

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

| Направление | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 23 900 | 90 000 | 63 400 | г.Лобня |
| Северо-восток | 19 200 | 120 000 | 64 400 | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино |
| Восток | 22 600 | 107 700 | 56 700 | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли |
| Юго-восток | 31 000 | 107 600 | 73 000 | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино |
| Юг | 32 000 | 119 100 | 77 400 | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск |
| Юго-запад | 22 100 | 115 100 | 66 500 | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно |
| Запад | 24 400 | 111 800 | 61 400 | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск |
| Северо-запад | 19 100 | 105 000 | 75 500 | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград |
| Среднее значение | 24 300 | 109 500 | 67 300 | - |

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 56 700 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в южном направлении 77 400 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 67 300 руб./кв.м.

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

| Направление | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 27 200 | 88 700 | 46 100 | г.Дмитров; г.Яхрома |
| Северо-восток | 19 000 | 94 400 | 49 400 | г.Сергиев Посад; г.Хотьково |
| Восток | 21 000 | 77 200 | 44 700 | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево |
| Юго-восток | 25 400 | 102 000 | 56 400 | г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск |
| Юг | 20 100 | 111 100 | 48 800 | г.Чехов; г.Серпухов |
| Юго-запад | 30 000 | 107 200 | 50 300 | г.Наро-Фоминск; г.Кубинка |
| Запад | 33 000 | 72 200 | 48 200 | г.Истра; г.Руза |
| Северо-запад | 18 500 | 91 700 | 52 900 | г.Солнечногорск; г.Клин |
| Среднее значение | 24 300 | 93 100 | 49 600 | - |

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МКБ (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МКБ (А-108)» представлено в восточном направлении 44 700 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-восточном направлении 56 400 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 49 600 руб./кв.м.

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МКБ (А-108)»

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 20 000 | 87 000 | 50 200 | г.Дубна; г.Талдом |
| Северо-восток | - | - | - | - |
| Восток | 19 400 | 78 000 | 43 200 | г.Шатура; г.Рошаль |
| Юго-восток | 20 000 | 89 600 | 53 300 | г.Коломна; г.Луховицы |
| Юг | 17 600 | 109 000 | 50 100 | г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск |
| Юго-запад | 18 300 | 108 300 | 41 200 | г.Можайск |
| Запад | 21 000 | 65 000 | 41 200 | г.Волоколамск; пгт.Шаховская |
| Северо-запад | - | - | - | - |
| Среднее значение | 19 400 | 89 500 | 46 500 | - |

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «за пределами МКБ (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами МКБ (А-108)» представлено в юго-западном и западном направлении 41 200 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-восточном направлении 53 300 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 46 500 руб./кв.м. По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД

| Направление | Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС) | | | |
|-------------------------------|--|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107) | от МКАД (А-107) до МКАД (А-108) | за пределами МКАД (А-108) |
| Север | 92 400 | 63 400 | 46 100 | 50 200 |
| Северо-восток | 88 400 | 64 400 | 49 400 | - |
| Восток | 88 500 | 56 700 | 44 700 | 43 200 |
| Юго-восток | 99 500 | 73 000 | 56 400 | 53 300 |
| Юг | 101 500 | 77 400 | 48 800 | 50 100 |
| Юго-запад | 96 100 | 66 500 | 50 300 | 41 200 |
| Запад | 101 400 | 61 400 | 48 200 | 41 200 |
| Северо-запад | 99 500 | 75 500 | 52 900 | - |
| Среднее значение по ЭЗ | 95 900 | 67 300 | 49 600 | 46 500 |

Средняя стоимость ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Изменение стоимости ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

| Наименование показателя | Значение | | | |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107) | от МКАД (А-107) до МКАД (А-108) | за пределами МКАД (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м. | 95 900 | 67 300 | 49 600 | 46 500 |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | - | -29,82% | -26,30% | -6,25% |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ | - | -29,82% | -48,28% | -51,51% |

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 51,51% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Таблица 8. Предложения о продаже объектов недвижимости⁵

| № п/п | Местоположение | Описание объекта-аналога | Площадь, кв.м. | Стоимость, руб. с учетом НДС | Стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС | Источник |
|-------|---|--|----------------|------------------------------|------------------------------------|---|
| 1. | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Супонево мкр, к2 | Площадь: 360 м ² . Этаж: полуподвал. Высота потолков: 3 м. Помещение: свободно. Специализация помещения: бытовые услуги, офис, складское помещение, торговое помещение, торговую площадь, услуги. Состояние: под чистовую отделку. Вход: отдельный со двора | 360,0 | 13 500 000 | 37 500 | https://zvenigorod.ci an.ru/sale/commercial/159346998/ |
| 2. | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Восточный, микрорайон 3, к. 1 | Год постройки: 2013. Тип здания: жилой дом. Продается встроенно-пристроенное нежилое помещение в жилом доме в г. Звенигород Московской области, расположенном по адресу: район Восточный, микрорайон 3, к. 1. Предлагаемый к продаже объект представляет собой комплекс объединенных между собой встроенно-пристроенных помещений свободного назначения, расположенных на цокольном, первом и втором этажах пристройки к жилому дому, общей площадью 1312 кв.м. Вход в помещения обособленный, подъезд свободный, оборудована автостоянка. Жилой дом введен в эксплуатацию в 2013 году, практически полностью заселен. Помещения не имеют ограничений на их целевое использование и могут быть оборудованы для любого разрешенного законодательством вида деятельности, включая размещения офисов, предприятий розничной торговли, предприятий для оказания медицинских и оздоровительных услуг и иных видов деятельности. Выделенная электрическая мощность - 33,5 квт. | 345 – 1 312 | | 33 537 | https://zvenigorod.ci an.ru/sale/commercial/157787351/ |
| 3. | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, пос. Поречье, 7 | Продается помещение свободного назначения 325,3 кв.м. расположено в поселке Поречье города Звенигород, перспективное место, в данный момент начинается масштабная застройка поселка, увеличится население. Помещение расположено на первом этаже девятиэтажного кирпичного многоквартирного дома, имеет несколько входов, парковку около помещения. Зону разгрузки, рекламный потенциал. | 325 | 12 000 000 | 36 923 | https://zvenigorod.ci an.ru/sale/commercial/159042871/ |

⁵ Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов

| № п/п | Местоположение | Описание объекта-аналога | Площадь, кв.м. | Стоимость, руб. с учетом НДС | Стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС | Источник |
|-------|--|---|----------------|------------------------------|------------------------------------|---|
| 4. | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Садовая, д. 2 | Продается помещение на цокольном этаже жилого дома. Помещение без ремонта. Вход из общего коридора. На этаже оборудован санузел | 32,3 | 807 000 | 24 985 | https://avarealty.ru/properties/nezhilye-pomeshenia-v-zvenigorode.html |
| 5. | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, д. Гигирево | Продам Помещение свободного назначения, 8 км от Звенигорода, дер. Гигирево, жк Жемчужина, корпус Парус, 80 м, цокольный этаж с окнами в 10 эт. доме, апартаменты, чистовая отделка, свободная планировка, потолки 3м. Свидетельство 3г, подходит под офис, салон красоты, бытовые услуги и т.д., жилой комплекс заселён, рядом река, лес, кпп. | 80 | 2 500 000 | 31 250 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-zvenigorod-174343363 |
| 6. | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, квартал Заречье, 1 | Нежилое помещение свободного назначения 10 кв. м. с окнами в цокольном этаже жилого дома, входы с улицы и со двора. Высота потолков 2,72 кв. м.; 3,42 кв. м. в огороженном и охраняемом жилом комплексе на 1 000 квартир. (электричество, отопление, возможность подведения водоснабжения и канализации) Возможность использования под офис, стоматологию, услуги, арендный бизнес. | 10 | 300 000 | 30 000 | https://move.ru/objects/prodaja_pomesheniya_svobodnogo_naznacheniya_2272003181/ |
| 7. | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая улица, 2 | Изначально задумывалось как обучающая студия для детей и взрослых но легко подойдет и под другие задачи. Помещение оснащено собственным санузлом с душевой. Назначение свободное. Отдельный вход с улицы. 10 этажность. 2010 год постройки. 4 м потолки. жд тип строения. Качественная отделка помещений | 43 | 1 900 000 | 44 186 | http://realty.dmir.ru/sale/ofis-zvenigorod-sadovaya-ulica-154465142/ |
| 8. | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Садовая, д. 2 | Продается помещение на цокольном этаже жилого дома. Помещение без ремонта. Вход из общего коридора. На этаже оборудован санузел | 46,6 | 1 165 000 | 25 000 | https://avarealty.ru/properties/nezhilye-pomeshenia-v-zvenigorode.html |
| 9. | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Радужная, 21 | Мкр. Южный, Радужная 21. Помещение свободного назначения, 261,5 кв.м, Полуподвал нового 14-ти этажного мон. кирп. дома. Дом сдан. Под магазин, услуги, офис, фитнес | 261,5 | 10 440 000 | 39 924 | https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/8193208/ |

| № п/п | Местоположение | Описание объекта-аналога | Площадь, кв.м. | Стоимость, руб. с учетом НДС | Стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС | Источник |
|-------|--|---|----------------|------------------------------|------------------------------------|---|
| 10. | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, проезд Ветеранов, 10к1 | Продаются нежилые помещения во всех 4 корпусах ЖК Ракитня, цокольный этаж. Площадь от 76 до 103 кв.м. Вход отдельный со стороны улицы. Есть одно помещение в 4 корпусе в 3 секции на 1 этаже 114 кв.м. Коммуникации подведены. Без отделки. Продажа прямая без посредников. | 76 | 3 040 000 | 40 000 | https://zvenigorod.ci an.ru/sale/commercial/13679293/ |
| 11. | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, пос. Поречье, 7 | Продается 3-х комнатная квартира в новостройке (дом сдан и получена собственность). Новый дом, монолит-кирпич. Просторная квартира свободной планировки, без отделки, на 19 этаже, с хорошим видом и двумя балконами. Общ. пл. 101 кв.м. Все счетчики установлены. Окна пластиковые от застройщика (хорошего качества). Два стояка. В доме имеется подземный паркинг. Придомовая территория благоустроена. В шаговой доступности находятся магазин, детский сад и школа. Комплекс расположен в обширной лесопарковой зоне вблизи водоемов и парка Лосиный остров. 15 минут от метро Щелковская на общественном транспорте. Собственность оформлена, один собственник. Возможна ипотека | 325 | 12 000 000 | 36 924 | https://zvenigorod.ci an.ru/sale/commercial/156049647/ |
| 12. | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Красная Гора, 1к1 | Предлагается уникальное предложение по самой низкой цене-под апартаменты, гостиницу, арендный бизнес. Продается блок из 2 х двух уровневых квартир на 5-6 этажах. 6 этаж пентхаус. По 270 м каждая, в сумме 540 м. Свободная планировка позволяет организовать несколько отдельных номеров или апартаментов. По планировке предусмотрено 10 с/узлов. 2 квартиры занимают весь этаж и его можно закрыть. 5 больших лоджий. Огороженная территория, подземный паркинг на 5 м/мест-25,23,22,18,17 метров. Дом расположен на возвышенности в окружении вековых сосен и из окон открывается прекрасная панорама на весь город и Москву реку с причалом. Звенигород один из городов туристического центра-в котором находятся объекты истории и культуры, церкви и монастыри что определяет лицо города. Постоянный поток туристов и отдыхающих гарантирует заполняемость. Документы все готовы | 540 | 13 999 999 | 25 926 | https://zvenigorod.ci an.ru/sale/commercial/155834442/ |

| № п/п | Местоположение | Описание объекта-аналога | Площадь, кв.м. | Стоимость, руб. с учетом НДС | Стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС | Источник |
|-------|--|---|----------------|------------------------------|------------------------------------|---|
| 13. | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Радужная, 23 | Продается помещение П-8 на цокольном этаже жилого дома. Первая секция. Помещение без ремонта. Вход из общего коридора. На этаже оборудован санузел | 41,1 | 1 438 500 | 35 000 | https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/150953893/ |
| 14. | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 8 | Предлагаем купить помещение свободного назначения-полуподвал на пол-окна, 2 отдельных входа. Сделан качественный ремонт. На полу и стенах плитка. Электромощность 47 кВт, напряжение 220 и380 Вт, отопление. Санузел. Сухо, тепло, светло. Высота 2,90 м. Проведено частичное зонирование помещения. Объект расположен в черте г. Одинцово на Можайском шоссе, в сторону области. Предложение выгодно отличается от соседних. Прекрасная транспортная доступность | 236,8 | 8 795 000 | 37 142 | https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/152778935/ |
| 15. | Московская область, Одинцовский район, Заречье рп, 12 Месяцев кв-л | 2 км от МКАД по Сколковскому ш., в ТЦ "12 месяцев", ремонт, мебель, отд.вход,2 этаж, кухня, 3 балкона, охрана, парковка, транспорт от метро, заезд с МКАД и Сколковского ш., ресторан в здании | 158 | 7 900 000 | 50 000 | https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/155458015/ |
| 16. | Московская область, Одинцовский район, д. Малые Вяземы, Петровское ш., 5 | Продается помещение свободного назначения. Под отделку, есть стяжка, гидроизоляция, отопление, высота потолков 3м. Есть второе (соседнее) помещение 18,4 кв.м. | 18 | 690 000 | 38 334 | https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/152544016/ |
| 17. | Московская область, Одинцовский район, д. Малые Вяземы, Петровское ш., 5 | Продается помещение : 42 м2,назначение нежилое, с отделкой, возможно использовать под любое назначение, на этаже есть дополнительно помещение с/у и душевая комната (в общей сложности более - 50 м2).2 металлические двери при входе, 2 отдельных входа в помещение (с 2-х сторон дома). Высокие потолки - 3,4 метра, помещение с ремонтом, прямая продажа. 1 взрослый собственник, более 5 лет в собственности, перепланировок нет | 50 | 2 300 000 | 46 000 | https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/153179685/ |
| 18. | Московская область, Одинцовский район, Голицыно, просп. Мира, 11 | Продается нежилое помещение свободного назначения площадью 234кв.м. по очень выгодной цене в г. Голицыно. Отдельный вход с улицы; свет, вода и канализация имеются. Транспортную доступность обеспечивают Минское и Можайское шоссе. Цена за 1кв.м. - 10 700 рублей | 234 | 2 500 000 | 10 684 | https://golitsyno.cian.ru/sale/commercial/149862635/ |

Анализ основных ценообразующих показателей

Объем передаваемых прав

Цена сделки всегда зависит от передаваемых прав. В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как земельные участки объектов-аналогов, и объекта оценки передаются в собственность.

Дата предложения

Поправка на дату продажи должна отражать фактическое изменение покупательной способности денежных средств на рынке недвижимости.

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Соответственно цены сделок по объектам-аналогам должны быть скорректированы на дату оценки по уровню инфляции.

Корректировка на дату продажи рассчитана при помощи инфляционного калькулятора, который позволяет оценить влияние инфляции на ценность денег и рост цен со временем, а так же рассчитать уровень инфляции за произвольный промежуток времени, т.е. от даты публикации аналога до даты оценки (Информация на сайте: http://уровень-инфляции.рф/инфляционные_калькуляторы.aspx).

Снижение цены в процессе торгов

В связи с тем, что по результатам интервьюирования контактных лиц, разместивших предложения, Оценщиком были выявлены предпосылки для возможности снижения цены предложения путем торга, корректировка на уторговывание (на переход от цен предложений к ценам потенциальных сделок) Оценщиком была введена по данным «Сборника рыночных корректировок» СРК 2018 под ред.Е.Е.Яскевича по следующей таблице:

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---|---------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | |
| Крупные города | | | | | | | | | |
| Воронеж | 5-7 (6) | 7-9 (8) | 5-8 (7) | 9-11 (10) | 6-7 (6,5) | 9-10 (9,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 9-11 (10) |
| Екатеринбург | 4-7 (5,5) | 8-9 (8,5) | 5-8 (6,5) | 9-11 (10) | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 10-12 (11) |
| Краснодар | 5-7 (6) | 10-11 (10,5) | 6-9 (7,5) | 8-12 (10) | 6-8 (7) | 10-11 (10,5) | 8-9 (8,5) | 11-13 (12) | 10-13 (11,5) |
| Москва | 4-7 (5,5) | 8-9 (8,5) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 7-9 (8) | 11-12 (11,5) | 8-10 (9) | 10-14 (12) | 9-12 (10,5) |
| Новосибирск | 5-8 (6,5) | 7-10 (8,5) | 6-8 (7) | 9-11 (10) | 5-8 (6,5) | 8-12 (10) | 7-9 (8) | 9-12 (10,5) | 10-12 (11) |
| Ростов-на-Дону | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 6-8 (7) | 10-11 (10,5) | 8-9 (8,5) | 10-12 (11) | 10-13 (11,5) |
| С.-Петербург | 5-6 (5,5) | 6-9 (7,5) | 6-8 (7) | 10-13 (11,5) | 6-10 (8) | 10-12 (11) | 9-11 (10) | 10-13 (11,5) | 9-12 (10,5) |
| Среднее по крупным городам в мае 2018 г. | 5,85 | 8,64 | 7,14 | 10,5 | 7,00 | 10,28 | 8,28 | 11,29 | 10,85 |
| Средние города | | | | | | | | | |
| Владивосток | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 6-8 (7) | 11-12 (11,5) | 6-8 (7) | 9-12 (10,5) | 8-10 (9) | 11-12 (11,5) | 11-13 (12) |
| Омск | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 6-7 (7,5) | 11-12 (11,5) | 5-9 (7) | 10-12 (11) | 7-10 (8,5) | 10-13 (11,5) | - |
| Севастополь | 8-11 (9,5) | 12-14 (13) | - | 13-15 (14) | - | 11-13 (12) | - | 10-13 (11,5) | 12-15 (13,5) |
| Ставрополь | 6-7 (6,5) | 9-12 (10,5) | 5-9 (7) | 9-12 (10,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 8-10 (9) | 12-14 (13) | 12-14 (13) |
| Тамбов | 5-8 (6,5) | 9-12 (10,5) | 7-11 (9) | 10-12 (10,5) | 7-9 (8) | 10-12 (11) | 7-10 (8,5) | 10-14 (12) | 11-13 (12) |
| Тверь | 5-7 (6) | 9-11 (10) | 6-9 (7,5) | 10-13 (11,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 8-10 (9) | 10-14 (12) | 11-13 (12) |
| Среднее по сред-ним городам в мае 2018 г. | 6,58 | 10,33 | 7,60 | 11,58 | 7,2 | 11,08 | 8,80 | 11,91 | 12,50 |
| Небольшие города и населенные пункты | | | | | | | | | |
| Московская область в мае 2018 г. | 5-8 (7,5) | 9-12 (10,5) | 6-9 (7,5) | 11-12 (11,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 8-10 (9) | 11-15 (13) | 12-15 (13,5) |

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Местоположение

Пожалуй, главным ценообразующим фактором для недвижимости любого назначения является местоположение объекта недвижимости. Именно местоположение изначально определяет степень коммерческой привлекательности объекта недвижимости.

Для объектов торгово-офисного назначения хорошее местоположение характеризуется расположением на красной линии (в местах с высоким трафиком и высокой транспортной доступностью). Чем больше проходимость объекта недвижимости, тем выше стоимость.

Для объектов административного назначения хорошее местоположение характеризуется близостью от центра города. Для объектов производственно-складского назначения хорошее местоположение характеризуется удобными подъездными путями.

В зависимости от местоположения объекта недвижимости его стоимость увеличивается / уменьшается на сумму до 5 - 30%.

Площадь

Как правило, стоимость продажи 1 кв.м. объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Улучшения объекта оценки и улучшения объектов-аналогов имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести корректировку по данному фактору.

Корректировку проводим на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Л.А. Лейфера, 2016 г.

Таблица 38

| Площадь, кв.м | | Цена | | | | | | | |
|------------------|-----------|--------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | аналог | | | | | | | |
| | | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| объект оценки | <100 | 1,00 | 1,07 | 1,17 | 1,25 | 1,30 | 1,36 | 1,41 | 1,44 |
| | 100-250 | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,21 | 1,27 | 1,32 | 1,34 |
| | 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,16 | 1,20 | 1,22 |
| | 500-750 | 0,80 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,13 | 1,15 |
| | 750-1000 | 0,77 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,11 |
| | 1000-1500 | 0,74 | 0,79 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| | 1500-2000 | 0,71 | 0,76 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| >2000 | 0,70 | 0,74 | 0,82 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 | |

Этаж

Данная корректировка отражает влияние стоимости в зависимости от расположения помещения на этаже в здании. По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке. Корректировку проводим на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Л.А. Лейфера, 2016 г.

Таблица 19

| цены офисно-торговых объектов | | аналог | | |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| | | подвал | цоколь | 1 этаж |
| объект оценки | подвал | 1 | 0,89 | 0,74 |
| | цоколь | 1,13 | 1 | 0,84 |
| | 1 этаж | 1,35 | 1,20 | 1 |

Таблица 20

| арендные ставки офисно-торговых объектов | | аналог | | | |
|--|---------------|--------|--------|--------|---------------|
| | | подвал | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
| объект оценки | подвал | 1 | 0,90 | 0,75 | 0,89 |
| | цоколь | 1,12 | 1 | 0,84 | 0,99 |
| | 1 этаж | 1,33 | 1,19 | 1 | 1,18 |
| | 2 этаж и выше | 1,13 | 1,01 | 0,85 | 1 |

Таблица 21

| цены производственно-складских объектов | | аналог | | | |
|---|---------------|--------|--------|--------|---------------|
| | | подвал | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
| объект оценки | подвал | 1 | 0,93 | 0,81 | 0,95 |
| | цоколь | 1,07 | 1 | 0,87 | 1,01 |
| | 1 этаж | 1,24 | 1,16 | 1 | 1,17 |
| | 2 этаж и выше | 1,05 | 0,99 | 0,85 | 1 |

Таблица 22

| арендные ставки производственно-складских объектов | | аналог | | | |
|--|---------------|--------|--------|--------|---------------|
| | | подвал | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
| объект оценки | подвал | 1 | 0,94 | 0,82 | 0,96 |
| | цоколь | 1,07 | 1 | 0,87 | 1,02 |
| | 1 этаж | 1,22 | 1,15 | 1 | 1,17 |
| | 2 этаж и выше | 1,04 | 0,98 | 0,85 | 1 |

Техническое состояние, ремонт

При оценке стоимости помещения учитывается ее физическое состояние и качество отделки. При анализе этих параметров следует рассмотреть четыре основных вариантов:

- требуется косметический ремонт;
- требуется капитальный ремонт;
- проведен косметический ремонт;
- проведен евроремонт (эконом-, бизнес-, премиум-класса).

Величина корректировки была определена по данным «Сборника рыночных корректировок» СРК 2017 под ред.Е.Е.Яскевича по следующей таблице:

Таблица 70. Стоимость ремонта офисных помещений в городах России, руб./кв.м. (с НДС)

| Вид ремонта | Москва и Московская область | Санкт-Петербург и Ленинградская область | Екатеринбург | Состав ремонта |
|----------------|-----------------------------|---|----------------|---|
| Косметический | 2 600 – 11 200 | 2 450 – 9 870 | 2 120 – 8 900 | Оклейка обоев, покраска стен, покраска радиаторов и окон. Настилка ковровина, линолеума. Частичная замена розеток и выключателей. Замена дверей, фурнитуры. |
| Стандартный | 4 200 – 17 400 | 3 690 – 14 800 | 3 500 – 13 900 | Отделочные работы и работы по подготовке поверхностей под отделку, демонтажные работы, устройство выравнивающих стяжек, основания пола, штукатурка, выравнивание стен, обшивка гипсокартоном, подвесной потолок. Замена оконных рам, дверей, приборов отопления. Устройство новой разводки освещения. |
| Капитальный | От 14 400 | От 12 500 | От 12 000 | Подготовительные и отделочные работы. Перепланировка помещений, снос перегородок и устройство новых, заполнение дверных и оконных проемов. Реконструкция или полная замена инженерных систем. |
| Элитный ремонт | От 10 900 | От 9 400 | От 9 000 | Подготовительные и отделочные работы с применением высококачественных материалов. Частичная перепланировка с заменой инженерных систем. |

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Порядок расчета стоимости активов при оценке для целей МСФО следующий:

1. По используемым (операционным) активам определяется:

- для неспециализированных (рыночных) активов - справедливая (рыночная) стоимость при наиболее эффективном использовании,
- для специализированных (нерыночных) активов - справедливая стоимость, определенная с использованием доходного подхода или подхода на основе остаточной стоимости замещения (затраты на замещение с учетом износа, амортизируемые затраты замещения МСФО 16, п.33).

2. По избыточным активам определяется:

- для подлежащих продаже, сдаче в аренду - справедливая (рыночная) стоимость;
- для подлежащих ликвидации - стоимость ликвидации.

Объект оценки представляет собою объект недвижимости подлежащий к продаже. Следовательно, в рамках настоящего Отчета происходит определение справедливой (рыночной) стоимости.

По терминологии рыночная и справедливая стоимость почти идентичны. Методы определения рыночной и справедливой стоимости также схожи, но при этом есть ряд особенностей. Согласно п. 61, п. 67 IFRS 13 предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные. Необходимо использование при оценке методов сравнительного подхода, в основе которых лежат наблюдаемые данные, а именно, цены предложений объектов недвижимости.

3.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО, IAS, IFRS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности.

В соответствии с IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» справедливая стоимость представляет собой цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату сделки.

Для определения справедливой (рыночной) стоимости активов и обязательств применяются 3 фундаментальных подхода:

- доходный подход,
- затратный подход,
- сравнительный подход.

Согласно IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости», справедливую стоимость активов необходимо определять, основываясь на данных активного рынка в случае его наличия (т.е. использовать сравнительный подход для расчета справедливой (рыночной) стоимости актива); в случае отсутствия активного рынка возможно применение доходного и затратного подходов.

3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Для расчета справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости возможно использование трех основных подходов: затратного, сравнительного, доходного.

3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на

земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения справедливой (рыночной) стоимости объекта.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью затрат, необходимых для воспроизводства или замещения) и потерей стоимости за счет износа и устареваний. При этом, в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Z_{В/З} * K_{ДЕВ} * (1 - И_{\Sigma}),$$
$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{ФИЗ}) * (1 - У_{ФУН}) * (1 - У_{В}), \text{ где:}$$

PC – справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости;

CZ – справедливая (рыночная) стоимость прав на земельный участок;

$Z_{В/З}$ – затраты на воспроизводство/замещение улучшений без учета износа и устареваний;

$K_{ДЕВ}$ – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера;

$И_{\Sigma}$ – сумма износа и всех видов устареваний;

$И_{ФИЗ}$ – физический износ;

$У_{ФУН}$ – функциональное устаревание;

$У_{В}$ – внешнее (экономическое) устаревание.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареваниями, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости.

3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта недвижимости, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валовой ренты.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1 – 3 месяца. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения справедливой (рыночной) стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

3.3.3. Доходный подход

При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой (рыночной) стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Такие методы оценки включают, например, следующее:

- (a) методы оценки по приведенной стоимости;
- (b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- (c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой (рыночной) стоимости некоторых нематериальных активов.

3.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

3.3.5. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщики проанализировали возможность использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли – продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако, он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений, так как выделение доли стоимости,

приходящейся на объект оценки из справедливой (рыночной) стоимости всего здания, в целом может привести к существенным погрешностям.

В условиях экономического кризиса строительство многих новых крупных объектов недвижимости отложено до стабилизации экономической ситуации, цены на земельные участки и расценки на строительно-монтажные работы сейчас пересматриваются на рынке в сторону их существенного снижения и точка равновесия спроса и предложения еще не найдена. В связи с указанной неопределенностью в условиях экономического кризиса и недостатком надежной информации оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода.

Сравнительный подход

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости в Звенигородском районе, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода. Для расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки выбран метод сравнения продаж.

Доходный подход

В существующих условиях нестабильной ситуации на рынке коммерческой недвижимости Звенигородского района, когда проблематично и затруднительно прогнозировать рост или падение арендных ставок оцениваемых объектов недвижимости, оценщиком было принято решение об отказе от использования доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Процесс реализации данного метода включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Затем цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой (рыночной) стоимости оцениваемой собственности.

Метод сравнения продаж к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

В результате исследования рынка купли-продажи коммерческой недвижимости Звенигородского района для оцениваемого объекта были выбраны 5 аналогов, которые максимально схожи с объектом оценки. Сравнение объекта оценки с другими объектами аналогами потребует введение большого количества корректировок, что приведет к искажению итоговой справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

Таблица 9. Краткая характеристика объектов-аналогов⁶

| № п/п | Местоположение | Описание объекта-аналога | Площадь, кв.м. | Стоимость, руб. с учетом НДС | Стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС | Источник |
|-------|--|--|----------------|------------------------------|------------------------------------|---|
| 1 | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Супонево мкр, к2 | Площадь: 360 м ² . Этаж: полуподвал. Высота потолков: 3 м. Помещение: свободно. Специализация помещения: бытовые услуги, офис, складское помещение, торговое помещение, торговую площадь, услуги. Состояние: под чистовую отделку. Вход: отдельный со двора | 360,0 | 13 500 000 | 37 500 | https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/159346998/ |
| 2 | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород | Прямая продажа от собственника Детский сад(можно под гостиницу, мед центр, кафе, ресторан, клуб, фитнес, магазин продукты, стоматология, салон красоты и т.д.)- 700 м. кв. Расположен в МО, г. Звенигород, на первом этаже многоэтажного жилого дома с отдельным входом. Полностью в огороженном, охраняемом жилом комплексе, на 1000 квартир | 700 | 19 500 000 | 27 857 | https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/167728054/ |
| 3 | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, квартал Заречье, 1 | Нежилое помещение свободного назначения 10кв. м. с окнами в цокольном этаже жилого дома, входы с улицы и со двора. Высота потолков 2,72 кв. м.; 3,42 кв. м. в огороженном и охраняемом жилом комплексе на 1 000 квартир. (электричество, отопление, возможность подведения водоснабжения и канализации) Возможность использования под офис, стоматологию, услуги, арендный бизнес. | 10 | 300 000 | 30 000 | https://move.ru/objects/prodaja_pomescheniy_svobodnogo_naznacheniya_2272003181/ |
| 4 | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, пос. Поречье, 7 | Продается помещение свободного назначения 325,3 кв.м. расположено в поселке Поречье города Звенигород, перспективное место, в данный момент начинается масштабная застройка поселка, увеличится население. Помещение расположено на первом этаже девятиэтажного кирпичного многоквартирного дома, имеет несколько входов, парковку около помещения. Зону разгрузки, рекламный потенциал. | 325 | 14 160 000 | 43 569 | https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/159042871/ |

⁶ Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов

| № п/п | Местоположение | Описание объекта-аналога | Площадь, кв.м. | Стоимость, руб. с учетом НДС | Стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС | Источник |
|-------|---|--|----------------|------------------------------|------------------------------------|---|
| 5 | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, пос. Поречье, 7 | Продается помещение свободного назначения 325,3 кв.м. расположено в поселке Поречье города Звенигород, перспективное место, в данный момент начинается масштабная застройка поселка, увеличится население. Помещение расположено на первом этаже пятиэтажного кирпичного многоквартирного дома, имеет несколько входов, парковку около помещения. Зону разгрузки, рекламный потенциал. | 325 | 12 000 000 | 36 923 | https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/159042871/ |

ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемых объектов в цены объектов-аналогов вводились корректировки по следующим факторам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата продажи (дата выставления на торги);
- снижение цены в процессе торгов;
- площадь здания;
- тип объекта;
- инженерно-техническое состояние комплекса.

Корректировка на объем передаваемых прав

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как земельные участки объектов-аналогов, и объекта оценки передаются в собственность.

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В связи с тем, что по результатам интервьюирования контактных лиц, разместивших предложения, Оценщиком были выявлены предпосылки для возможности снижения цены предложения путем торга, корректировка на уторговывание (на переход от цен предложений к ценам потенциальных сделок) Оценщиком была введена по данным «Сборника рыночных корректировок» СРК 2018 под ред.Е.Е.Яскевича по следующей таблице:

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---|---------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Крупные города | | | | | | | | | |
| Воронеж | 5-7 (6) | 7-9 (8) | 5-8 (7) | 9-11 (10) | 6-7 (6,5) | 9-10 (9,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 9-11 (10) |
| Екатеринбург | 4-7 (5,5) | 8-9 (8,5) | 5-8 (6,5) | 9-11 (10) | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 10-12 (11) |
| Краснодар | 5-7 (6) | 10-11 (10,5) | 6-9 (7,5) | 8-12 (10) | 6-8 (7) | 10-11 (10,5) | 8-9 (8,5) | 11-13 (12) | 10-13 (11,5) |
| Москва | 4-7 (5,5) | 8-9 (8,5) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 7-9 (8) | 11-12 (11,5) | 8-10 (9) | 10-14 (12) | 9-12 (10,5) |
| Новосибирск | 5-8 (6,5) | 7-10 (8,5) | 6-8 (7) | 9-11 (10) | 5-8 (6,5) | 8-12 (10) | 7-9 (8) | 9-12 (10,5) | 10-12 (11) |
| Ростов-на-Дону | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 6-8 (7) | 10-11 (10,5) | 8-9 (8,5) | 10-12 (11) | 10-13 (11,5) |
| С.-Петербург | 5-6 (5,5) | 6-9 (7,5) | 6-8 (7) | 10-13 (11,5) | 6-10 (8) | 10-12 (11) | 9-11 (10) | 10-13 (11,5) | 9-12 (10,5) |
| Среднее по крупным городам в мае 2018 г. | 5,85 | 8,64 | 7,14 | 10,5 | 7,00 | 10,28 | 8,28 | 11,29 | 10,85 |
| Средние города | | | | | | | | | |
| Владивосток | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 6-8 (7) | 11-12 (11,5) | 6-8 (7) | 9-12 (10,5) | 8-10 (9) | 11-12 (11,5) | 11-13 (12) |
| Омск | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 6-7 (7,5) | 11-12 (11,5) | 5-9 (7) | 10-12 (11) | 7-10 (8,5) | 10-13 (11,5) | - |
| Севастополь | 8-11 (9,5) | 12-14 (13) | - | 13-15 (14) | - | 11-13 (12) | - | 10-13 (11,5) | 12-15 (13,5) |
| Ставрополь | 6-7 (6,5) | 9-12 (10,5) | 5-9 (7) | 9-12 (10,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 8-10 (9) | 12-14 (13) | 12-14 (13) |
| Тамбов | 5-8 (6,5) | 9-12 (10,5) | 7-11 (9) | 10-12 (10,5) | 7-9 (8) | 10-12 (11) | 7-10 (8,5) | 10-14 (12) | 11-13 (12) |
| Тверь | 5-7 (6) | 9-11 (10) | 6-9 (7,5) | 10-13 (11,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 8-10 (9) | 10-14 (12) | 11-13 (12) |
| Среднее по сред-ним городам в мае 2018 г. | 6,58 | 10,33 | 7,60 | 11,58 | 7,2 | 11,08 | 8,80 | 11,91 | 12,50 |
| Небольшие города и населенные пункты | | | | | | | | | |
| Московская область в мае 2018 г. | 5-8 (7,5) | 9-12 (10,5) | 6-9 (7,5) | 11-12 (11,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 8-10 (9) | 11-15 (13) | 12-15 (13,5) |

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Объект оценки представляет собою помещения свободного назначения. В связи с этим, к расчетам применялось усредненное значение скидки на торг для торговых и офисных помещений $(10,5+11,5)/2 = 11\%$. Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка на торг в размере $-(-)11\%$.

Корректировка на местоположение

Пожалуй, главным ценообразующим фактором для недвижимости любого назначения является местоположение объекта недвижимости. Именно местоположение изначально определяет степень коммерческой привлекательности объекта недвижимости.

Для объектов под торгово-офисного назначения хорошее местоположение характеризуется расположением на красной линии (в местах с высоким трафиком и высокой транспортной доступностью). Чем больше проходимость объекта недвижимости, тем выше стоимость.

Для объектов административного назначения хорошее местоположение характеризуется близостью от центра города. Для объектов производственно-складского назначения хорошее местоположение характеризуется удобными подъездными путями.

В зависимости от местоположения объекта недвижимости его стоимость увеличивается / уменьшается на сумму до 5 - 30%.

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение (Звенигородский район Московской области), корректировка по данному показателю не применялась.

Корректировка на площадь

Как правило, стоимость продажи 1 кв.м. объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Улучшения объекта оценки и улучшения объектов-аналогов имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести корректировку по данному фактору.

Корректировку проводим на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Л.А. Лейфера, 2016 г.

Таблица 38

| Площадь, кв.м | | Цена | | | | | | | |
|------------------|-----------|--------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | аналог | | | | | | | |
| | | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| объект оценки | <100 | 1,00 | 1,07 | 1,17 | 1,25 | 1,30 | 1,36 | 1,41 | 1,44 |
| | 100-250 | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,21 | 1,27 | 1,32 | 1,34 |
| | 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,16 | 1,20 | 1,22 |
| | 500-750 | 0,80 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,13 | 1,15 |
| | 750-1000 | 0,77 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,11 |
| | 1000-1500 | 0,74 | 0,79 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| | 1500-2000 | 0,71 | 0,76 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| | >2000 | 0,70 | 0,74 | 0,82 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 |

Таким образом, величина корректировки для объекта-аналога №1 составляет 17%, для объекта-аналога №2 - 25%. Корректировка для объекта-аналога №4 не применялась, в связи с тем, что по данным продавца возможно деление данного помещения на части разной площади.

Корректировка на тип объекта

Поскольку объект оценки, так же как и объекты-аналоги, представляют собой нежилые помещения свободного назначения, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на этаж

Данная корректировка отражает влияние стоимости в зависимости от расположения помещения на этаже в здании.

Помещения объекта оценки, так же как и объектов-аналогов №№1, 3 и 5, расположены на цокольных этажах жилых зданий. Помещения объектов-аналогов №№2 и 4 расположены на первых этажах. К стоимости данных объектов применялся понижающий корректирующий коэффициент.

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке. Корректировку проводим на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Л.А. Лейфера, Д.А. Щегуровой, 2016 г. (табл. 19, 20, 21, 22, стр. 132).

Таблица 19

| цены офисно-торговых объектов | | аналог | | |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| | | подвал | цоколь | 1 этаж |
| объект оценки | подвал | 1 | 0,89 | 0,74 |
| | цоколь | 1,13 | 1 | 0,84 |
| | 1 этаж | 1,35 | 1,20 | 1 |

Таблица 20

| арендные ставки офисно-торговых объектов | | аналог | | | |
|--|---------------|--------|--------|--------|---------------|
| | | подвал | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
| объект оценки | подвал | 1 | 0,90 | 0,75 | 0,89 |
| | цоколь | 1,12 | 1 | 0,84 | 0,99 |
| | 1 этаж | 1,33 | 1,19 | 1 | 1,18 |
| | 2 этаж и выше | 1,13 | 1,01 | 0,85 | 1 |

Таблица 21

| цены производственно-складских объектов | | аналог | | | |
|---|---------------|--------|--------|--------|---------------|
| | | подвал | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
| объект оценки | подвал | 1 | 0,93 | 0,81 | 0,95 |
| | цоколь | 1,07 | 1 | 0,87 | 1,01 |
| | 1 этаж | 1,24 | 1,16 | 1 | 1,17 |
| | 2 этаж и выше | 1,05 | 0,99 | 0,85 | 1 |

Таблица 22

| арендные ставки производственно-складских объектов | | аналог | | | |
|--|---------------|--------|--------|--------|---------------|
| | | подвал | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
| объект оценки | подвал | 1 | 0,94 | 0,82 | 0,96 |
| | цоколь | 1,07 | 1 | 0,87 | 1,02 |
| | 1 этаж | 1,22 | 1,15 | 1 | 1,17 |
| | 2 этаж и выше | 1,04 | 0,98 | 0,85 | 1 |

Таким образом, величина корректировка для объектов-аналогов №№2 и 4 составляет – (-)16%.

Корректировка на техническое состояние, ремонт

При оценке стоимости помещения учитывается ее физическое состояние и качество отделки. При анализе этих параметров следует рассмотреть четыре основных вариантов:

- требуется косметический ремонт;
- требуется капитальный ремонт;
- проведен косметический ремонт;
- проведен евроремонт (эконом-, бизнес-, премиум-класса).

Величина корректировки была определена по данным «Сборника рыночных корректировок» СРК 2017 под ред.Е.Е.Яскевича по следующей таблице:

Таблица 70. Стоимость ремонта офисных помещений в городах России, руб./кв.м. (с НДС)

| Вид ремонта | Москва и Московская область | Санкт-Петербург и Ленинградская область | Екатеринбург | Состав ремонта |
|----------------|-----------------------------|---|----------------|---|
| Косметический | 2 600 – 11 200 | 2 450 – 9 870 | 2 120 – 8 900 | Оклейка обоев, покраска стен. Покраска радиаторов и окон. Настилка ковролина, линолеума. Частичная замена розеток и выключателей. Замена дверей, фурнитуры. |
| Стандартный | 4 200 – 17 400 | 3 690 – 14 800 | 3 500 – 13 900 | Отделочные работы и работы по подготовке поверхностей под отделку, демонтажные работы, устройство выравнивающих стяжек, основания пола, штукатурка, выравнивание стен, обшивка гипсокартоном, подвесной потолок. Замена оконных рам, дверей, приборов отопления. Устройство новой разводки освещения. |
| Капитальный | От 14 400 | От 12 500 | От 12 000 | Подготовительные и отделочные работы. Перепланировка помещений, снос перегородок и устройство новых, заполнение дверных и оконных проемов. Реконструкция или полная замена инженерных систем. |
| Элитный ремонт | От 10 900 | От 9 400 | От 9 000 | Подготовительные и отделочные работы с применением высококачественных материалов. Частичная перепланировка с заменой инженерных систем. |

Помещения объекта оценки находятся в черновом состоянии (необходимо проведение капитальных ремонтных работ. В помещениях объекта-аналога №4 проведен типовой (косметический) ремонт.

В помещениях объектов-аналогов №№1, 2 и 4 проведен качественный ремонт. К стоимости данных объектов применялся понижающая корректировка в размере (-)14 400 руб./кв.м.

В помещениях объектов-аналогов №№3 и 5 проведен косметический ремонт. В соответствии с данными представленными выше, величина корректировки для данных объектов-аналогов составляет (-)2 600руб./кв.м.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}, \text{ где:}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Таблица 10. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов

| Наименование показателя | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Количество корректировок по объектам-аналогам | 3 | 4 | 2 | 3 | 2 |
| Общее количество корректировок | 14 | | | | |
| Весовой коэффициент, % | 19,64 | 17,86 | 21,43 | 19,64 | 21,43 |

Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 11. Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта

| Наименование показателя | Объект оценки | Объект сравнения | | | | |
|---|--|--|--|--|--|---|
| | | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
| Стоимость, руб./кв.м. | | 37 500 | 27 857 | 20 000 | 43 569 | 25 000 |
| Передаваемые права на помещение | Право собственности | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 37 500 | 27 857 | 20 000 | 43 569 | 25 000 |
| Финансовые условия | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 37 500 | 27 857 | 20 000 | 43 569 | 25 000 |
| Условия продажи | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 37 500 | 27 857 | 20 000 | 43 569 | 25 000 |
| Дата предложения | 18.06.2019 г. | Март - Июнь 2019 г. | Март - Июнь 2019 г. | Март - Июнь 2019 г. | Март - Июнь 2019 г. | Март - Июнь 2019 г. |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 37 500 | 27 857 | 20 000 | 43 569 | 25 000 |
| Снижение цены в процессе торгов | Справедливая (рыночная) стоимость | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Корректировка, % | | -11 | -11 | -11 | -11 | -11 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 32 625 | 24 236 | 17 400 | 37 905 | 21 750 |
| Адрес местоположения | Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1 | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Супонево мкр, к2 | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, квартал Заречье, 1 | Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Садовая, д. 2 |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Наименование показателя | Объект оценки | Объект сравнения | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 32 625 | 24 236 | 17 400 | 37 905 | 21 750 |
| <i>Общая площадь, кв.м.</i> | 5-76,6 | 360 | 700 | 10 | 325 | 47 |
| Корректировка, % | | 17 | 25 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 38 171 | 30 295 | 17 400 | 37 905 | 21 750 |
| <i>Тип объекта</i> | Нежилое помещение свободного назначения | Нежилое помещение свободного назначения | Нежилое помещение свободного назначения | Нежилое помещение свободного назначения | Нежилое помещение свободного назначения | Нежилое помещение свободного назначения |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 38 171 | 30 295 | 17 400 | 37 905 | 21 750 |
| <i>Этаж</i> | Цоколь | Цоколь | 1 | Цоколь | 1 | Цоколь |
| Корректировка, % | | 0 | -16 | 0 | -16 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 38 171 | 25 145 | 17 400 | 31 461 | 21 750 |
| <i>Состояние, ремонт</i> | Черновая отделка | Качественный ремонт | Качественный ремонт | Косметический ремонт | Качественный ремонт | Косметический ремонт |
| Корректировка, руб./кв.м. | | -14 400 | -14 400 | -2 600 | -14 400 | -2 600 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 23 771 | 10 745 | 14 800 | 17 061 | 19 150 |
| <i>Весовые коэффициенты, %</i> | | 19,64% | 17,86% | 21,43% | 19,64% | 21,43% |
| Справедливая (рыночная) стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС | | 17 250 | | | | |

В соответствии с Договором, Объект оценки представляет собой 12 (двенадцать) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 21 июня 2019 года, составляет:

| Объект оценки | Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС | Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС |
|---|---|--|
| Кадастровый номер: 50:49:0020101:1047; назначение: нежилое, общая площадь 18.5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1 | 319 125,00 | 265 937,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:797; назначение: нежилое, общая площадь 7.8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 10, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1 | 134 550,00 | 112 125,00 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:926; назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 86 250,00 | 71 875,00 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020101:1198; назначение: нежилое, общая площадь 25.1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1 | 432 975,00 | 360 812,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:817; назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 131 100,00 | 109 250,00 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:888; назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 298 425,00 | 248 687,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:880; назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 771 075,00 | 642 562,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:819; назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 43, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.11 | 279 450,00 | 232 875,00 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:860; назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 51, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 191 475,00 | 159 562,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:810; назначение: нежилое, общая площадь 6.3 кв. м, этаж цокольный, номер на поэтажном плане 52, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 108 675,00 | 90 562,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:914; назначение: нежилое, общая площадь 25.2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 70, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 434 700,00 | 362 250,00 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020101:1164; назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 313 950,00 | 261 625,00 |

| Объект оценки | Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС | Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС |
|---------------|---|--|
| ИТОГО: | 3 501 750,00 (Три миллиона пятьсот одна тысяча семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек | 2 918 125,00 (Два миллиона девятьсот восемнадцать тысяч сто двадцать пять) рублей 00 копеек |

4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При проведении расчетов для определения стоимости оцениваемого объекта были применены два из возможных подходов к оценке справедливой (рыночной) стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта.

Таблица 12. Результаты расчета справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта

| Объект оценки | Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС | Справедливая (рыночная) стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС | Справедливая (рыночная) стоимость в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС |
|--|--|--|---|
| 12 (двенадцать) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти» | - | 3 501 750,00 | - |

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Доходный подход является наилучшим для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости. Оценка недвижимости доходным подходом основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы, она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. В рамках настоящего отчета расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов с применением доходного подхода не производился.

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает стоимость оцениваемого недвижимого имущества. В связи с этим, оценщиками сравнительному подходу присваивается удельный вес равный 100%.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его техническое состояние, однако не учитывает рыночной ситуации на дату определения стоимости. В то же время, преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Также специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов и объектов специального назначения. В рамках настоящего отчета расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов с применением затратного подхода не производился.

Результаты расчета итоговой справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта приведены в следующей таблице:

Таблица 13. Результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

| Объект оценки | Справедливая (рыночная) стоимость, руб. | | | | | | Средневзвешенное значение справедливой (рыночной) стоимости, руб. |
|--|---|------------|----------------------|------------|-----------------|------------|---|
| | Затратный подход | уд. вес, % | Сравнительный подход | уд. вес, % | Доходный подход | уд. вес, % | |
| 12 (двенадцать) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти» | - | 0 | 3 501 750,00 | 100 | - | 0 | 3 501 750,00 |

Объект оценки представляет собой 12 (двенадцать) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 21 июня 2019 года, составляет:

| Объект оценки | Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС | Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС |
|---|---|--|
| Кадастровый номер: 50:49:0020101:1047; назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1 | 319 125,00 | 265 937,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:797; назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 10, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1 | 134 550,00 | 112 125,00 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:926; назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 86 250,00 | 71 875,00 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020101:1198; назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1 | 432 975,00 | 360 812,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:817; назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 131 100,00 | 109 250,00 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:888; назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 298 425,00 | 248 687,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:880; назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 771 075,00 | 642 562,50 |

| Объект оценки | Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС | Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС |
|---|---|--|
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:819; назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 43, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.11 | 279 450,00 | 232 875,00 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:860; назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 51, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 191 475,00 | 159 562,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:810; назначение: нежилое, общая площадь 6.3 кв. м, этаж цокольный, номер на поэтажном плане 52, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 108 675,00 | 90 562,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:914; назначение: нежилое, общая площадь 25.2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 70, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 434 700,00 | 362 250,00 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020101:1164; назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 313 950,00 | 261 625,00 |
| ИТОГО: | 3 501 750,00 (Три миллиона пятьсот одна тысяча семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек | 2 918 125,00 (Два миллиона девятьсот восемнадцать тысяч сто двадцать пять) рублей 00 копеек |

4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

4.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В соответствии с Договором, Объект оценки представляет собой 12 (двенадцать) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 21 июня 2019 года, составляет:

| Объект оценки | Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС | Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС |
|--|---|--|
| Кадастровый номер: 50:49:0020101:1047; назначение: нежилое, общая площадь 18.5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1 | 319 125,00 | 265 937,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:797; назначение: нежилое, общая площадь 7.8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 10, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1 | 134 550,00 | 112 125,00 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:926; назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 86 250,00 | 71 875,00 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020101:1198; назначение: нежилое, общая площадь 25.1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1 | 432 975,00 | 360 812,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:817; назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 131 100,00 | 109 250,00 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:888; назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 298 425,00 | 248 687,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:880; назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 771 075,00 | 642 562,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:819; назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 43, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 1 | 279 450,00 | 232 875,00 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:860; назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 51, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 191 475,00 | 159 562,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:810; назначение: нежилое, общая площадь 6.3 кв. м, этаж цокольный, номер на поэтажном плане 52, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 108 675,00 | 90 562,50 |
| Кадастровый номер: 50:49:0020106:914; назначение: нежилое, общая площадь 25.2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 70, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 434 700,00 | 362 250,00 |

| Объект оценки | Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС | Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС |
|---|---|--|
| Кадастровый номер: 50:49:0020101:1164; назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | 313 950,00 | 261 625,00 |
| ИТОГО: | 3 501 750,00 (Три миллиона пятьсот одна тысяча семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек | 2 918 125,00 (Два миллиона девятьсот восемнадцать тысяч сто двадцать пять) рублей 00 копеек |

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., ФСО №1, №2, №3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№256, 255.

Главный эксперт оценщик

Е.С. Дуленкова

Генеральный директор
ООО «ЭнПиВи Консалтинг»

Р.Г. Борисычев



М.П.

5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фотографии объекта оценки.





Аналоги

svbnigorod.cian.ru/nale/commission/150346996/

своб. назнач.
**Московская область, Звенигород городской округ,
 Звенигород, Супонево мкр, к2** Показать на карте
 Новорикское шоссе 25,0 км. до МКАД

13 500 000 руб.
 37 500 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Об объекте

Площадь: 360 м²
 Этаж: полуподвал
 Высота потолков: 3 м
 Помещение: свободное
 Специализация помещения: бытовые услуги, офис, складское помещение, торговое помещение, торговую площадь, услуги

Состояние: под чистовую отделку
 Вход: отдельный со двора

О здании

Год постройки: 2008
 Тип здания: жилой дом
 Идентификатор: в собственности
 Категория: действующий

Помещение 360 м2 свободного назначения и свободной планировки. Два входа: общий с главной улицы, а также отдельный со двора, где скоро будет вход с козырьком и подъемным лифтом (см. фото). На данный момент еще в бетоне, но пристроен к списку межкомнатных перегородок и будет обычный ремонт для такого помещения. Высота потолков - 3 метра, мощность 15 кВт - возможно увеличение. Возможна долгосрочная аренда.

Владимир Осейко OSEKO Real Estate +7 495 255 0 00

Street retail в ТЦ у метро
 Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник, ТЦ Зелёный м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей. Тел.: (495) 646-10-07

Торговые помещения - лучшая цена!
 Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в октябре! От 199 000 руб./м2! Тел.: (495) 646-10-07

svbnigorod.cian.ru/nale/commission/16728054/

Термолосины, ло:

своб. назнач.
Московская область, Звенигород Показать на карте

19 500 000 руб.
 27 858 руб. за м², НДС не включен, продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Об объекте

Площадь: 700 м²
 Этаж: 1 из 20
 Высота потолков: 2,80 м
 Специализация помещения: бар, гостиница, клуб, медицинский центр, общепит, офис, парикмахерская, продукты, ресторан, стоматология, фитнес, квест, школа

Состояние: типовый ремонт

О здании

Тип здания: жилой комплекс

Прямая продажа от собственника Детский сад! можно под гостиницу, мед центр, кафе, ресторан, клуб, фитнес, магазин продукты, стоматология, салон красоты и т.д.)-700 м. кв. Расположен в МО, г. Звенигород, на первом этаже многоквартирного жилого дома с отдельным входом. Полностью в охраняемом, охраняемом жилом комплексе, на 1000 квартир. Территория детского сада огорожена (земельный участок 1716м.кв., в собственности), оборудована детская площадка. В помещении произведен хороший ремонт, в соответствии со всеми требованиями по данному виду деятельности. Есть все необходимое оборудование и инвентаря для активной работы детского сада (ружьи, мед. пункт, игровые и спальные комнаты, спортивно-музыкальный зал, кабинеты для персонала и директора). Единственное дошкольное учреждение в данном микрорайоне города. В окружении ведется плотная застройка, что дает возможность для роста бизнеса.

ID:7032694


Показать телефон

LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-в и ПСН в БЦ RIVERDALE, Павловская наб. От 107 т.кв2. Готовность 100%. Акции! Только 15 помещений по спеццене! Тел.: (495) 120-00-38

Коммерческие помещения от Urban Group
 От 26 до 480 м. От 1.4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства. Тел.: (495) 162-55-69

move.ru/objects/prostaja_kommerchesnaja_svobodnogo_naznacheniya_2272003181/

Интернет Яндекс Почта



ПСН в продажу

| | | | |
|-----------------|-----------|------------------|-----------------|
| Цена: | 200 000 Р | Общая площадь: | 10 м² |
| Цена за м²: | 20 000 Р | Дата публикации: | 10 октября |
| Тип объекта: | псн | Дата обновления: | сегодня в 09:01 |
| Тип объявления: | вторичка | | |

Информация о доме

| | |
|-----------------------|---|
| Адрес: | обл. Московская, г. Звенигород, кв.п. Заречье, д. 1 |
| Управляющая компания: | ООО "ЖКХ Заречье" |
| Количество подъездов: | 5 |
| Количество этажей: | 5 |
| Серия: | Типовой |
| Тип дома: | Многоквартирный дом |
| Тип перекрытия: | Смешанные |


Описание

Нежилое помещение свободного назначения 10 кв. м. с окнами в цокольном этаже жилого дома, входы с улицы и со двора. Высота потолков 2,72 кв. м.; 3,42 кв. м. в огороженном и охраняемом жилом комплексе на 1 000 квартир. (электричество, отопление, возможность подведения водоснабжения и канализации) Возможность использования под офис, стоматологию, услуги, арендный бизнес. [#257397#]

Информация

Продается ПСН площадью 10 кв.м. Московская область, цена 200 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

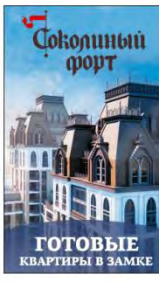
Пожаловаться Заметка Печать PDF



КВАРТИРЫ В НОВОЙ МОСКВЕ
Ипотека от Сбербанка


КВАРТИРЫ ГОТОВЫ

Квартиры в Н.Москве от 2,1 млн
Готовые квартиры в Новой Москве! Московская прописка! 50 мин. от центра. Ипотека 9,5% Сбербанк.
+7 (495) 134-67-...
Все спецпредложения




Готовые КВАРТИРЫ В ЗАМКЕ

Сити XXI век 20 лет



zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/159042871/



17 фото

ЦИАН ID 1049506

Площадь: **325 м²**

Этаж: **1 из 9**

Помещение: **Свободно**

Продается помещение свободного назначения 325,3 кв.м. расположено в поселке Поречье города Звенигород, перспективное место, в данный момент начинается масштабная застройка поселка,

14 160 000 Р

43 569 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Мантис групп

Агентство недвижимости
27 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение

РЕКЛАМА

LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-с и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб. От 107 т.м2. Готовность 100%. Акция! Отделка в подарок.
Тел.: (495) 120-00-38

avangardby.ru/properties/nezhilye-pomesheniya-v-zvenigorode.html

АВАНГАРД
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Купить Продать Сдать Услуги Новостройки Контакты

стоимостью 395'000 рублей.

- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород – можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 18.1 кв. метра стоимостью 452'000 рублей.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород – можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 23.1 кв. метра стоимостью 577'000 рублей.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород – можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 32.3 кв. метра стоимостью 807'000 рублей.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород – можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 18.1 кв. метра стоим.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород – можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 46.6 кв. метра стоимостью 1'165'000 рублей.

Поиск Копировать

Этот список можно продолжать и далее. Чтобы получить всю информацию об имеющихся нежилых помещениях г. Звенигорода, оставьте свою заявку в форме обратной связи.

Звоните прямо сейчас по телефону +7(495)978-56-56

Адрес объекта

Адрес: Московская Город: Звенигород Район: Строгино
Регион: Московская область 50 Страна: Российская Федерация

Подробности

✉ ⬆

Документы оценщика

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01025 Выдано 07.09.2010 г.

ДУЛЕНКОВА
Екатерина Сергеевна

*Паспорт 45 08 740365, выдан 07.10.2006 г.
ОВД «Кунцево» г. Москвы*

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков **07.09.2010**
за регистрационным № **1025.77**

Президент МСНО-НП «ОПЭО»  **Е.Л. Палочкин**

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010732-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Дуленковой Екатерине Сергеевне

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

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-078048/18**

«26» ноября 2018 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Дуленкова Екатерина Сергеевна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 45 08 №740365 выдан ОВД Кунцево города Москвы 07.10.2006 г.
Адрес регистрации: 121351 г.Москва, ул.Ярцевская, д.14, кв.285
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «03» декабря 2018 г. по «02» декабря 2019 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000,00 (триста тысяч рублей 00 копеек).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 300 000,00 (триста тысяч рублей 00 копеек);
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 1 100,00 (одна тысяча сто рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «11» декабря 2018 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Дуленкова Екатерина Сергеевна
- От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Дуленкова Е.С.
ФИО, должность, основание полномочий
Доверенность № 77 АВ 7552768
от 18.04.2018 г.





Воспользуйтесь услугой продажи
Договора страхования по ссылке:
www.ingos.ru

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-069900/18 от «08» октября 2018 г.

| | |
|--|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг» 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А Телефон: 8(495)2260326, факс: 8(495)2260326 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 3.1. С «24» октября 2018 года по «23» октября 2019 года , обе даты включительны, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, предъявляемые Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА): | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 12 000 (Двенадцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «23» октября 2018 года . 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленной в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не наступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками), заключившими со Страхователем трудовой договор после «24» октября 2015 года . |
| 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) 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. 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 9.1. Страховым случаем является возмещение обязательства Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу. |

Документы, предоставленные Заказчиком

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение:

| Лист № _____ Раздела _____ | | Всего листов раздела _____ | | Всего разделов _____ | | Всего листов выписки _____ | |
|---|--|--|--|----------------------|--|----------------------------|--|
| 27.06.2017 № 99/2017/21593288 | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | 50-49-0020101:1047 | | | | | |
| Номер кадастрового квартала: | | 50-49-0020101 | | | | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 10.04.2014 | | | | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | Условный номер: 50-50-49/022/2009-398, Инвентарный номер: 044-056-0288/15 | | | | | |
| Адрес: | | Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | | | | | |
| Площадь, кв.м: | | 18,5 | | | | | |
| Назначение: | | Нежилое помещение | | | | | |
| Назначение: | | Нежилое помещение | | | | | |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | | Этаж № цокольный | | | | | |
| Вид жилого помещения: | | данные отсутствуют | | | | | |
| Кадастровая стоимость (руб.): | | 835495,15 | | | | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | | данные отсутствуют | | | | | |
| Виды разрешенного использования: | | данные отсутствуют | | | | | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: | | данные отсутствуют | | | | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | | | | |
| Особые отметки: | | данные отсутствуют | | | | | |
| Получатель выписки: | | Грицей Юрий Викторович | | | | | |
| Государственный регистратор: | | | | ФГИС ЕГРН | | | |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение:

| Лист № _____ Раздела _____ | | Всего листов раздела _____ | | Всего разделов _____ | | Всего листов выписки _____ | |
|--|--|--|--|----------------------|--|----------------------------|--|
| 27.06.2017 № 99/2017/21593288 | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | 50-49-0020101:1047 | | | | | |
| 1. Владелец (правообладатель): | | 1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти" | | | | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | | 2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-295 от 01.06.2010 | | | | | |
| 3. Документы-основания: | | 3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010 | | | | | |
| 4.1.1. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Закрытое акционерное общество "ГФТ Первые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561939 | | | | | |
| основание государственной регистрации: | | Протокол Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переломные финансовые технологии" (ПФТ) от 27.11.2008 №1317-04155690; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017 | | | | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют | | | | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют | | | | | |
| Государственный регистратор: | | | | ФГИС ЕГРН | | | |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение:

| Лист № _____ Раздела _____ | | Всего листов раздела _____ | | Всего разделов _____ | | Всего листов выписки _____ | |
|---|--|--|--|----------------------|--|----------------------------|--|
| 27.06.2017 № 99/2017/21593287 | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | 50-49-0020101:1164 | | | | | |
| Номер кадастрового квартала: | | 50-49-0020101 | | | | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 10.04.2014 | | | | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | Условный номер: 50-50-49/001/2010-270, Инвентарный номер: 044-056-0288/77 | | | | | |
| Адрес: | | Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | | | | | |
| Площадь, кв.м: | | 18,2 | | | | | |
| Назначение: | | Нежилое помещение | | | | | |
| Назначение: | | Нежилое помещение | | | | | |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | | Этаж № цокольный | | | | | |
| Вид жилого помещения: | | данные отсутствуют | | | | | |
| Кадастровая стоимость (руб.): | | 821946,58 | | | | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | | данные отсутствуют | | | | | |
| Виды разрешенного использования: | | данные отсутствуют | | | | | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: | | данные отсутствуют | | | | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | | | | |
| Особые отметки: | | данные отсутствуют | | | | | |
| Получатель выписки: | | Грицей Юрий Викторович | | | | | |
| Государственный регистратор: | | | | ФГИС ЕГРН | | | |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение:

| Лист № _____ Раздела _____ | | Всего листов раздела _____ | | Всего разделов _____ | | Всего листов выписки _____ | |
|--|--|--|--|----------------------|--|----------------------------|--|
| 27.06.2017 № 99/2017/21593287 | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | 50-49-0020101:1164 | | | | | |
| 1. Владелец (правообладатель): | | 1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти" | | | | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | | 2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-278 от 01.06.2010 | | | | | |
| 3. Документы-основания: | | 3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010 | | | | | |
| 4.1.1. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Доверительное управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1, када № 50-49-0020101:1164, помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 18,2 кв.м, этаж: цокольный, номера на поэтажном плане 77 | | | | | |
| основание государственной регистрации: | | 22.06.2017; 50-49-0020101:1164-50/020/2017-2; с 22.06.2017 по 31.08.2023 | | | | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют | | | | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют | | | | | |
| Государственный регистратор: | | | | ФГИС ЕГРН | | | |

М.П.

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

На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

| Помещение | | № объекта недвижимости | |
|--|--------------------|------------------------|----------------|
| Лист № | Раздел № | Всего листов раздела № | Всего разделов |
| 27.06.2017 | № 99/2017/21593362 | | |
| Кадатровый номер: 50:49:0020101:1198 | | | |
| Номер кадастрового квартала: 50:49:0020101 | | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: 17.04.2015 | | | |
| Раши присвоенный государственный учетный номер: Условный номер: 50-50-49/02/2009-440, Инвентарный номер: 044-056-02883/7 | | | |
| Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул Садовая, д.1 | | | |
| Площадь, м²: 25.1 | | | |
| Назначение: Нежилое помещение | | | |
| Назначение: Нежилое помещение | | | |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № цокольный | | | |
| Вид жилого помещения: данные отсутствуют | | | |
| Кадастровая стоимость (руб.): 1133563.69 | | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: данные отсутствуют | | | |
| Вид разрешенного использования: данные отсутствуют | | | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям такого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют | | | |
| Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | | |
| Специальные отметки: данные отсутствуют | | | |
| Получатель выписки: Грешай Юрий Викторович | | | |
| Государственный регистратор | | Ю/ИС ЕГРН | |

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

| Помещение | | № объекта недвижимости | |
|--|--------------------|------------------------|----------------|
| Лист № | Раздел № | Всего листов раздела № | Всего разделов |
| 27.06.2017 | № 99/2017/21593362 | | |
| Кадатровый номер: 50:49:0020101:1198 | | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): 1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти" | | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-302 от 01.06.2010 | | | |
| 3. Документы-основания: 3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010 | | | |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| вид: Прочие ограничения (обременения), Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул Садовая, д.1, кат. № 50:49:0020101:1198, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв. м, этаж: цокольный, номера на поэтажном плане 7 | | | |
| дата государственной регистрации: 22.06.2017 | | | |
| номер государственной регистрации: 50:49:0020101:1198-50/020/2017-2 | | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.06.2017 по 31.08.2013 | | | |
| 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Закрытое паевое инвестиционное общество "ФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561939 | | | |
| основание государственной регистрации: Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переломные финансовые технологии" "ПФТ" от 27.11.2008 №1117-94155490; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017 | | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют | | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют | | | |
| Государственный регистратор | | Ю/ИС ЕГРН | |

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

На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

| Помещение | | № объекта недвижимости | |
|--|--------------------|------------------------|----------------|
| Лист № | Раздел № | Всего листов раздела № | Всего разделов |
| 27.06.2017 | № 99/2017/21592724 | | |
| Кадатровый номер: 50:49:0020106:797 | | | |
| Номер кадастрового квартала: 50:49:0020106 | | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: 04.04.2014 | | | |
| Раши присвоенный государственный учетный номер: Условный номер: 50-50-49/02/2009-406, Инвентарный номер: 044-056-02883/10 | | | |
| Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул Садовая, д.1 | | | |
| Площадь, м²: 7.8 | | | |
| Назначение: Нежилое помещение | | | |
| Назначение: Нежилое помещение | | | |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № цокольный | | | |
| Вид жилого помещения: данные отсутствуют | | | |
| Кадастровая стоимость (руб.): 230068.02 | | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: данные отсутствуют | | | |
| Вид разрешенного использования: данные отсутствуют | | | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям такого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют | | | |
| Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | | |
| Специальные отметки: данные отсутствуют | | | |
| Получатель выписки: Грешай Юрий Викторович | | | |
| Государственный регистратор | | Ю/ИС ЕГРН | |

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

| Помещение | | № объекта недвижимости | |
|--|--------------------|------------------------|----------------|
| Лист № | Раздел № | Всего листов раздела № | Всего разделов |
| 27.06.2017 | № 99/2017/21592724 | | |
| Кадатровый номер: 50:49:0020106:797 | | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): 1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти" | | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-299 от 01.06.2010 | | | |
| 3. Документы-основания: 3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010 | | | |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| вид: Доверительное управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул Садовая, д.1, кат. № 50:49:0020106:797, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв. м, этаж: цокольный, номер на поэтажном плане 10 | | | |
| дата государственной регистрации: 22.06.2017 | | | |
| номер государственной регистрации: 50:49:0020106:797-50/020/2017-3 | | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют | | | |
| 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Закрытое паевое инвестиционное общество "ФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561939 | | | |
| основание государственной регистрации: Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переломные финансовые технологии" "ПФТ" от 27.11.2008 №1117-94155490; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017 | | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют | | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют | | | |
| Государственный регистратор | | Ю/ИС ЕГРН | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

| Помещение | |
|---|--|
| (наименование помещения) | |
| Лист № Раздела 1 | Всего листов раздела 1: _____ |
| 27.06.2017 № 99/2017/21592739 | Всего разделов: _____ |
| Кадастровый номер: | 50-49-002/01/06-810 |
| Номер кадастрового квартала: | 50-49-002/01/06 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 04.04.2014 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Условный номер: 50-50-49/025/2009-120, Инвентарный номер: 044-056-02883/2 |
| Адрес: | Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 |
| Площадь, м²: | 6,3 |
| Наименование: | Нежилое помещение |
| Назначение: | Нежилое помещение |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | Этаж № цокольный |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость (руб.): | 18524.17 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений социального использования жилищного фонда, к жилищному помещению жилищного фонда социального использования или жилого дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Любые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Грицей Юрий Викторович |
| Государственный регистратор: | ФГИС ЕГРН |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

| Помещение | |
|---|--|
| (наименование помещения) | |
| Лист № Раздела 1 | Всего листов раздела 1: _____ |
| 27.06.2017 № 99/2017/21592739 | Всего разделов: _____ |
| Кадастровый номер: | 50-49-002/01/06-810 |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти" |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-283 от 01.06.2010 |
| 3. Документ(ы)-основание: | 3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010 |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 4.1.1. Дополнительное управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1, этаж № 50-49-002/01/06-810, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52 |
| | дата государственной регистрации: 22.06.2017 |
| | номер государственной регистрации: 50-49-002/01/06-810-50-020/2017-2 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.06.2017 по 31.08.2023 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Закрытое акционерное общество "ФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561939 |
| | основание государственной регистрации: Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переводные Финансовые Технологии" ПФТ от 27.11.2008 №1137-94155690; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017 |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| Государственный регистратор: | ФГИС ЕГРН |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

| Помещение | |
|---|--|
| (наименование помещения) | |
| Лист № Раздела 1 | Всего листов раздела 1: _____ |
| 27.06.2017 № 99/2017/21592716 | Всего разделов: _____ |
| Кадастровый номер: | 50-49-002/01/06-817 |
| Номер кадастрового квартала: | 50-49-002/01/06 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 04.04.2014 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Условный номер: 50-50-49/025/2009-013, Инвентарный номер: 044-056-02883/21 |
| Адрес: | Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 |
| Площадь, м²: | 7,6 |
| Наименование: | Нежилое помещение |
| Назначение: | Нежилое помещение |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | Этаж № цокольный |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость (руб.): | 224168.84 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений социального использования жилищного фонда, к жилищному помещению жилищного фонда социального использования или жилого дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Любые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Грицей Юрий Викторович |
| Государственный регистратор: | ФГИС ЕГРН |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

| Помещение | |
|---|--|
| (наименование помещения) | |
| Лист № Раздела 1 | Всего листов раздела 1: _____ |
| 27.06.2017 № 99/2017/21592716 | Всего разделов: _____ |
| Кадастровый номер: | 50-49-002/01/06-817 |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти" |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-292 от 01.06.2010 |
| 3. Документ(ы)-основание: | 3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010 |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 4.1.1. Доверительное управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1, этаж № 50-49-002/01/06-817, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31 |
| | дата государственной регистрации: 22.06.2017 |
| | номер государственной регистрации: 50-49-002/01/06-817-50-020/2017-2 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.06.2017 по 31.08.2023 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Закрытое акционерное общество "ФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561939 |
| | основание государственной регистрации: Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переводные Финансовые Технологии" ПФТ от 27.11.2008 №1137-94155690; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017 |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| Государственный регистратор: | ФГИС ЕГРН |

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

На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаям, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Помещение | | (код объекта недвижимости) | |
|--|--------|--|----------------|
| Лист № | Раздел | Всего листов раздела | Всего разделов |
| 27.06.2017 № 99/2017/21892742 | 1 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:49:0020106:819 | |
| Номер кадастрового квартала: | | 50:49:0020106 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 04.04.2014 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | Условный номер: 50-50-49/023/2009-450, Инвентарный номер: 044.036-02883/43 | |
| Адрес: | | Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | |
| Площадь, м²: | | 16,2 | |
| Наименование: | | Нежилое помещение | |
| Назначение: | | Нежилое помещение | |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | | Этаж № цокольный | |
| Вид жилого помещения: | | данные отсутствуют | |
| Кадастровая стоимость (руб.): | | 477833,58 | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | | данные отсутствуют | |
| Вид разрешенного использования: | | данные отсутствуют | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального использования жилого фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: | | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | |
| Скопые отметки: | | данные отсутствуют | |
| Получатель выписки: | | Гришай Юрий Викторович | |
| Государственный регистратор: | | ФГИС ЕГРН | |

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

| Помещение | | (код объекта недвижимости) | |
|--|--|--|----------------|
| Лист № | Раздел | Всего листов раздела | Всего разделов |
| 27.06.2017 № 99/2017/21892742 | 2 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:49:0020106:819 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти" | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-287 от 01.06.2010 | | |
| 3. Документ(ы)-основание: | 3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010 | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| вид: | | Доверительное управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1, кв. № 50-49-0020106-819. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м, этаж: цокольный, номера на поэтажном плане 43 | |
| дата государственной регистрации: | | 22.06.2017 | |
| номер государственной регистрации: | | 50:49:0020106-819-50/020/2017-1 | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | с 22.06.2017 по 31.08.2023 | |
| вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Закрытое акционерное общество "ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН 7719561939 | |
| основание государственной регистрации: | | Правом Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переломные финансовые технологии "ПФТ" от 27.11.2008 №1317-941556/00; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017 | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| Государственный регистратор: | | ФГИС ЕГРН | |

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

На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаям, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Помещение | | (код объекта недвижимости) | |
|--|--------|--|----------------|
| Лист № | Раздел | Всего листов раздела | Всего разделов |
| 27.06.2017 № 99/2017/21892741 | 1 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:49:0020106:860 | |
| Номер кадастрового квартала: | | 50:49:0020106 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 04.04.2014 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | Условный номер: 50-50-49/025/2009-121, Инвентарный номер: 044.036-02883/51 | |
| Адрес: | | Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | |
| Площадь, м²: | | 11,1 | |
| Наименование: | | Нежилое помещение | |
| Назначение: | | Нежилое помещение | |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | | Этаж № цокольный | |
| Вид жилого помещения: | | данные отсутствуют | |
| Кадастровая стоимость (руб.): | | 327464,49 | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | | данные отсутствуют | |
| Вид разрешенного использования: | | данные отсутствуют | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального использования жилого фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: | | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | |
| Скопые отметки: | | данные отсутствуют | |
| Получатель выписки: | | Гришай Юрий Викторович | |
| Государственный регистратор: | | ФГИС ЕГРН | |

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

| Помещение | | (код объекта недвижимости) | |
|--|--|--|----------------|
| Лист № | Раздел | Всего листов раздела | Всего разделов |
| 27.06.2017 № 99/2017/21892741 | 2 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:49:0020106:860 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти" | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-284 от 01.06.2010 | | |
| 3. Документ(ы)-основание: | 3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010 | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| вид: | | Доверительное управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1, кв. № 50-49-0020106-860. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м, этаж: цокольный, номера на поэтажном плане 51 | |
| дата государственной регистрации: | | 22.06.2017 | |
| номер государственной регистрации: | | 50:49:0020106-860-50/020/2017-1 | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | с 22.06.2017 по 31.08.2023 | |
| вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Закрытое акционерное общество "ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН 7719561939 | |
| основание государственной регистрации: | | Правом Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переломные финансовые технологии "ПФТ" от 27.11.2008 №1317-941556/00; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017 | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| Государственный регистратор: | | ФГИС ЕГРН | |

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

На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Помещение | | (код объекта недвижимости) | |
|---|--|----------------------------|----------------|
| Лист № | Раздел | Всего листов раздела | Всего разделов |
| 27.06.2017 № 99/2017/21592723 | 1 | | |
| Кадастровый номер: | 50-49-002/01/06-880 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 50-49-002/01/06 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 04.04.2014 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Условный номер: 50-50-49/025/2009-402 | | |
| Адрес: | Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | | |
| Площадь, м²: | 44,7 | | |
| Наименование: | Нежилое помещение | | |
| Назначение: | Нежилое помещение | | |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | Этаж № цокольный | | |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровая стоимость (руб.): | 1318464,73 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилому помещению жилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | |
| Особые отметки: | данные отсутствуют | | |
| Получатель выписки: | Грицкий Юрий Викторович | | |
| Государственный регистратор: | | ЮИ ИС ЕГРН | |

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

| Помещение | | код объекта недвижимости | |
|---|--|--------------------------|----------------|
| Лист № | Раздел | Всего листов раздела | Всего разделов |
| 27.06.2017 № 99/2017/21592723 | 2 | | |
| Кадастровый номер: | 50-49-002/01/06-880 | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти" | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-289 от 01.06.2010 | | |
| 3. Документы-основания: | 3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010 | | |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| 4.1. вид: | Доверительное управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1, этаж № 50-49-002/01/06-880, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41 | | |
| дата государственной регистрации: | 22.06.2017 | | |
| номер государственной регистрации: | 50-49-002/01/06-880-50-020/2017-2 | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 22.06.2017 по 31.08.2023 | | |
| 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Закрытое акционерное общество "ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561939 | | |
| основание государственной регистрации: | Договор о передаче права и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017; Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переломные финансовые технологии" "ПФТ" от 27.11.2008 №1317-94155690 | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| Государственный регистратор: | | ЮИ ИС ЕГРН | |

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

На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Помещение | | код объекта недвижимости | |
|---|--|--------------------------|----------------|
| Лист № | Раздел | Всего листов раздела | Всего разделов |
| 27.06.2017 № 99/2017/21592743 | 1 | | |
| Кадастровый номер: | 50-49-002/01/06-888 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 50-49-002/01/06 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 04.04.2014 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Условный номер: 50-50-49/025/2009-404, Инвентарный номер: 044-056-02883/29 | | |
| Адрес: | Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 | | |
| Площадь, м²: | 17,3 | | |
| Наименование: | Нежилое помещение | | |
| Назначение: | Нежилое помещение | | |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | Этаж № цокольный | | |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровая стоимость (руб.): | 510279,07 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилому помещению жилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | |
| Особые отметки: | данные отсутствуют | | |
| Получатель выписки: | Грицкий Юрий Викторович | | |
| Государственный регистратор: | | ЮИ ИС ЕГРН | |

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

| Помещение | | код объекта недвижимости | |
|---|--|--------------------------|----------------|
| Лист № | Раздел | Всего листов раздела | Всего разделов |
| 27.06.2017 № 99/2017/21592743 | 2 | | |
| Кадастровый номер: | 50-49-002/01/06-888 | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти" | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-291 от 01.06.2010 | | |
| 3. Документы-основания: | 3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010 | | |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| 4.1. вид: | Доверительное управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1, этаж № 50-49-002/01/06-888, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39 | | |
| дата государственной регистрации: | 22.06.2017 | | |
| номер государственной регистрации: | 50-49-002/01/06-888-50-020/2017-1 | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 22.06.2017 | | |
| 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Закрытое акционерное общество "ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561939 | | |
| основание государственной регистрации: | Договор о передаче права и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017; Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переломные финансовые технологии" "ПФТ" от 27.11.2008 №1317-94155690 | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| Государственный регистратор: | | ЮИ ИС ЕГРН | |

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

На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости

| Помещение | | (наименование помещения) | |
|---|---------------------|--|----------------|
| Лист № | Раздел | Всего листов раздела | Всего разделов |
| 27.06.2017 | № 99/2017/21/592737 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:49:0020106:914 | |
| Номер кадастрового квартала: | | 50:49:0020106 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 04.04.2014 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | Условный номер: 50-50-49/02/2009-164, Инвентарный номер: 044-056-02883/70 | |
| Адрес: | | Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Саломин, д.1 | |
| Площадь, м²: | | 25,2 | |
| Наименование: | | Нежилое помещение | |
| Назначение: | | Нежилое помещение | |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | | Этаж № цокольный | |
| Вид жилого помещения: | | данные отсутствуют | |
| Кадастровая стоимость (руб.): | | 743296,68 | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | | данные отсутствуют | |
| Виды разрешенного использования: | | данные отсутствуют | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: | | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | |
| Особые отметки: | | данные отсутствуют | |
| Получатель выписки: | | Грицаев Юрий Викторович | |
| Государственный регистратор: | | ФГИС ЕГРН | |

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

| Помещение | | (наименование помещения) | |
|------------------------------|---|--------------------------|---|
| Лист № | Раздел | Всего листов раздела | Всего разделов |
| 27.06.2017 | № 99/2017/21/592737 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:49:0020106:914 | |
| 1 | Правообладатель (гражд./бюджетел.): | 1.1 | Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти" |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1 | Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-282 от 01.06.2010 |
| 3 | Документы-основания: | 3.1 | Договор купли-продажи от 27.04.2010 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1.1 | вид: | | Доверительное управление, Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Саломин, д.1, код № 50-49-0020106-914, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70 |
| | дата государственной регистрации: | | 22.06.2017 |
| | номер государственной регистрации: | | 50-49-0020106-914-50-020/2017-2 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | с 22.06.2017 по 31.08.2023 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Закрытое акционерное общество "ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561939 |
| | основание государственной регистрации: | | Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017; Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии" "ПФТ" от 27.11.2008 №1117-94155490 |
| 5 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| 6 | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| Государственный регистратор: | | ФГИС ЕГРН | |

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

На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости

| Помещение | | (наименование помещения) | |
|---|---------------------|--|----------------|
| Лист № | Раздел | Всего листов раздела | Всего разделов |
| 27.06.2017 | № 99/2017/21/592740 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:49:0020106:926 | |
| Номер кадастрового квартала: | | 50:49:0020106 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 04.04.2014 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | Условный номер: 50-50-49/02/2009-437, Инвентарный номер: 044-056-02883/8 | |
| Адрес: | | Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Саломин, д.1 | |
| Площадь, м²: | | 5 | |
| Наименование: | | Нежилое помещение | |
| Назначение: | | Нежилое помещение | |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | | Этаж № цокольный | |
| Вид жилого помещения: | | данные отсутствуют | |
| Кадастровая стоимость (руб.): | | 147479,5 | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | | данные отсутствуют | |
| Виды разрешенного использования: | | данные отсутствуют | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: | | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | |
| Особые отметки: | | данные отсутствуют | |
| Получатель выписки: | | Грицаев Юрий Викторович | |
| Государственный регистратор: | | ФГИС ЕГРН | |

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

| Помещение | | (наименование помещения) | |
|------------------------------|---|--------------------------|---|
| Лист № | Раздел | Всего листов раздела | Всего разделов |
| 27.06.2017 | № 99/2017/21/592740 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:49:0020106:926 | |
| 1 | Правообладатель (гражд./бюджетел.): | 1.1 | Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти" |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1 | Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-301 от 01.06.2010 |
| 3 | Документы-основания: | 3.1 | Договор купли-продажи от 27.04.2010 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1.1 | вид: | | Доверительное управление, Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Саломин, д.1, код № 50-49-0020106-926, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5 кв.м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8 |
| | дата государственной регистрации: | | 22.06.2017 |
| | номер государственной регистрации: | | 50-49-0020106-926-50-020/2017-2 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | с 22.06.2017 по 31.08.2017 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Закрытое акционерное общество "ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561939 |
| | основание государственной регистрации: | | Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017; Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии" "ПФТ" от 27.11.2008 №1117-94155490 |
| 5 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| 6 | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| Государственный регистратор: | | ФГИС ЕГРН | |