

Отчет об оценке №220/22-04-2016

Объект оценки:

Квартира, назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.1;

квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,3 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.2;

квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв. 88;

Заказчик:

ООО «ФКПФТ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Афина
Реалти»

Исполнитель:

ООО «Консалтбюро Финанс»

Дата оценки:

26.04.2016

Дата составления отчета:

26.04.2016

Москва, 2016

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Дополнительным соглашением №18 от 22.04.2016 к Договору № 1 об оказании консультационных услуг по оценке рыночной стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти», под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ» оценщики ООО «Консалтбюро Финанс» произвели оценку недвижимого имущества в составе:

- квартира, назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.1;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,3 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.2;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв. 88;

Оценка проведена по состоянию на 26.04.2016 г.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке №220/22-04-2016 от 26.04.2016 с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщиками ООО «Консалтбюро Финанс» были сделаны следующие выводы:

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 26.04.2016 составляет:

Таблица 1. Результаты оценки

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб.
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.1	4 140 933,92
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,3 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.2	1 901 587,11
квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.88	1 918 475,09
Итого, руб.	7 960 966,12

Источник: расчеты и выводы, произведенные оценщиками ООО «Консалтбюро Финанс»

С уважением,

Заместитель генерального директора

по оценочной деятельности

ООО «Консалтбюро Финанс»

_____ **А.Н. Звягин**

СОДЕРЖАНИЕ

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	2
СОДЕРЖАНИЕ	3
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
1.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.3 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
4.1 ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	8
4.2 ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	9
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
6.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки	14
6.2.2 Сведения об износе и устаревании объектов оценки	18
6.2.2.1 Расчет физического износа объектов недвижимости	19
6.2.2.2 Расчет функционального устаревания объектов недвижимости	22
6.2.2.3 Расчет экономического устаревания объектов недвижимости	23
6.3 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	24
6.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	34
8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	34
8.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	35
8.2.1 Затратный подход	35
8.2.2 Сравнительный подход	36
8.2.3 Доходный подход	37
8.2.4 Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода	39
8.2.4.1 Методология подхода	39
8.2.4.2 Выбор основных ценообразующих параметров	40
8.2.4.3 Выбор аналогов	40
8.2.4.4 Выбор единицы сравнения	41
8.2.4.5 Определение рыночной стоимости	41
8.2.4.6 Определение поправок	44
8.2.4.7 Итоговое значение рыночной стоимости в рамках применяемого подхода	45
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	47
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	49
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	50
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	53
Нормативные документы	53
Справочная литература	54
Методическая литература	54
ПРИЛОЖЕНИЯ	55
Приложение А	55
Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки	55
Приложение В	61
Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики	61
Приложение С	64
Копии материалов, использованных Оценщиком	64

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объекты оценки:

- Квартира, назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.1
- Квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,3 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.2
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.88

Основание для проведения оценки: Дополнительное соглашение №18 от 22.04.2016 к Договору № 1 об оказании консультационных услуг по оценке рыночной стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти», под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ»

Порядковый номер отчета: № 220/22-04-2016 от 22.04.2016

Сведения о собственнике объекта оценки: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти»

Дата осмотра объекта оценки: 22.04.2016 г.

Дата составления отчета: 26.04.2016 г.

Дата определения стоимости объекта оценки: 26.04.2016 г.

Текущее использование объекта оценки: Жилые помещения

Вариант использования объекта оценки, признанный наиболее эффективным: текущее использование.

1.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.1 – Результаты оценки недвижимого имущества

Объект оценки	рыночная стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, RUB	рыночная стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода, RUB	рыночная стоимость Объекта оценки в рамках затратного подхода, RUB
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.1	4 140 933,92	Не применялся	Не применялся
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,3 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.2	1 901 587,11	Не применялся	Не применялся
квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.88	1 918 475,09	Не применялся	Не применялся
Итого, руб.	7 960 966,12	0	0

Источник: Расчет оценщика

1.3 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1.2 – Итоговое значение

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб.
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.1	4 140 933,92
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,3 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.2	1 901 587,11
квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.88	1 918 475,09
Итого, руб.	7 960 966,12

 А. Н. Звягин
 Заместитель генерального директора по
 оценочной деятельности
 ООО «Консалтбюро Финанс»

 А. Н. Звягин
 Оценщик
 ООО «Консалтбюро Финанс»

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Квартира, назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.1 • Квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,3 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.2 • квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.88
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	для принятия управленческих решений Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным.
Вид стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	26.04.2016 г.
Срок проведения оценки	с 22.04.2016 по 26.04.2016 г.
Дата составления отчета об оценке	26.04.2016 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений; более подробные допущения и ограничивающие условия указаны в главе 4 настоящего Отчета об оценке

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>Наименование и организационно правовая форма – ООО "ФКПФТ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Афина Реалти" ОГРН - 1037700144976; Дата присвоения ОГРН – 15.05.2000; Место нахождения – 129110, г. Москва, Гиляровского ул., д. 39, стр.1, 2 этаж, пом. I, комн. 3, комн. 8</p>
Сведения об Оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Звягин Александр Николаевич Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО», дата вступления 02.10.2013г., свидетельство: реестровый номер 3660 Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о высшем образовании: Финансовый университет при Правительстве РФ, 04.08/357-с от 27 июня 2011 г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховая компания АО «СКО», Договор страхования ответственности оценщиков №60000603330060 от 01.12.2015 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия полиса с 01.12.2015 по 30.11.2016 г; Стаж работы в оценочной деятельности 4 года. Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор: общество с ограниченной ответственностью «Консалтбюро Финанс»; ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1047796173193. Дата присвоения ОГРН: 18.03.2004 г.; Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 121069, г. Москва, ул. Малая Никитская, д. 14, стр. 1; Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 121110, г. Москва, ул. Гиляровского, д.40 Сведения о страховании ответственности юридического лица: Страховой полис №60001005000237 страховой компании АО «СКО» на сумму 6 000 000,00 (Шесть миллионов) рублей срок действия с 00,00 часов 16.02.2016 г. по 24,00 часа 15.02.2017 г.</p>
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

4.1 ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

Оценщик исходил из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

Оценщик полагался на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по их обнаружению.

Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к Объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.

4.2 ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к Объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность может быть продана по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались, значительно более точные числовые данные.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости Объекта оценки.

От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми дополнениями и изменениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ECO (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по Применению международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценщик, подготовивший Отчет, является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО», чем обусловлено применение соответствующих стандартов:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО» («Оценка недвижимости», утвержден 15 августа 2008 г. согласно Протоколу №78; «Правила деловой и профессиональной этики», утверждены 18 июля 2008 г. согласно Протоколу №74).

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках представленных ограничений и допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объектов оценки:

- ❖ данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении В к Отчету)

№ п/п	Наименование документа
Юридическая документация	
1	Свидетельства о государственной регистрации права

- ❖ нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ❖ справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ❖ методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

❖ *Internet* – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

6.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.2.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ

Имущественные права на объекты оценки

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом 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 подтверждение прав собственности на оцениваемое имущество Заказчиком был предоставлен полный пакет правоустанавливающих документов.

Право собственности на объекты недвижимости установлено на основании свидетельств о праве собственности и технических паспортов на здания. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц. На дату оценки оцениваемое имущество рассматривается свободным, от каких-либо обременений способных повлиять на конечные результаты оценки, данное утверждение следует понимать как специальное допущение, использованное Оценщиком при проведении оценки.

Таблица 6.1 – Сведения об имущественных правах

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв. м	Условный номер	Вид права	Ограничения прав	Кадастровый номер
1	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.1	Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.1	122,6	50-50-49/002/2009-336	№ 50-50-49/010/2009-013 от 29.06.2009 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/010/2009-013 от 29.06.2009 (Доверительное управление)	50:20:0000000:107827
2	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,3 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.2	Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.2	56,3	50-50-49/002/2009-345	№ 50-50-49/010/2009-014 от 29.06.2009 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/010/2009-014 от 29.06.2009 (Доверительное управление)	50:20:0000000:107828
3	квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.88	Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.88	56,8	50-50-49/007/2010-140	№ 50-50-49/042/2010-059 от 25.10.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/042/2010-059 от 25.10.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1069

 Источник: <https://rosreestr.ru>

Таблица 6.2.- Описание здания

Наименование	Жилой дом, расположенный по адресу Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Жилой дом, расположенный по адресу Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3
Тип здания:	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Высота потолка:	3,20	3,20
Квартир на этаже:	11	11
Инженерия/лифты/окна/двери:	Без отделки. 1 грузопасс. лифт отечественный	Без отделки. 1 грузопасс. лифт отечественный
Гараж:	гостевая парковка+ м/места	гостевая парковка+ м/места
Охрана:	территория огорожена, без охраны	территория огорожена, без охраны
Категория объекта:	Эконом-класс	Эконом-класс

 Источник: <http://www.1dom.ru/5156/>

Таблица 6.3.- Описание помещений

№ п/п	Объект оценки	Этаж	Класс отделки помещения	Состояние отделки помещения	Состояние инженерного оборудования	Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)
1	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.1	1	отсутствует	Без отделки	отсутствует	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
2	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,3 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.2	1	отсутствует	Без отделки	отсутствует	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
3	квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.88	1	отсутствует	Без отделки	отсутствует	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация

Далее представлены фотографии объектов оценки.

Фотография 1.



Фотография 2.



Фотография 3.



Фотография 4.



Фотография 5.



Фотография 6.



6.2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right)$$

Где AD - накопленный износ, %;
D- физический износ, %;
FO- функциональное устаревание, %;
EO- экономическое устаревание, %.

Накопленный износ (*accrued depreciation*)- это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

Физический износ (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

- оценка на основе обследования фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования;
- оценка износа методом срока жизни объекта и его элементов;
- оценка износа методом разбиения на виды износа;
- оценка износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов и устройств.

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно свойственны улучшениям.

Экономическое устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому экономическое устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

6.2.2.1 РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В данном отчете оценка физического износа проводилась методом срока жизни. При использовании метода срока жизни используют следующие понятия.

Срок физической жизни ($T_{ФЖ}$)– период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.).

Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Срок экономической жизни ($T_{ЭЖ}$) - период эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Оставшийся срок экономической жизни ($T_{ОСЭЖ}$) – период эксплуатации от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

Хронологический возраст ($T_{ХВ}$) – период времени, прошедший с даты ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Эффективный возраст ($T_{ЭВ}$) - это возраст, показываемый состоянием и полезностью строения.

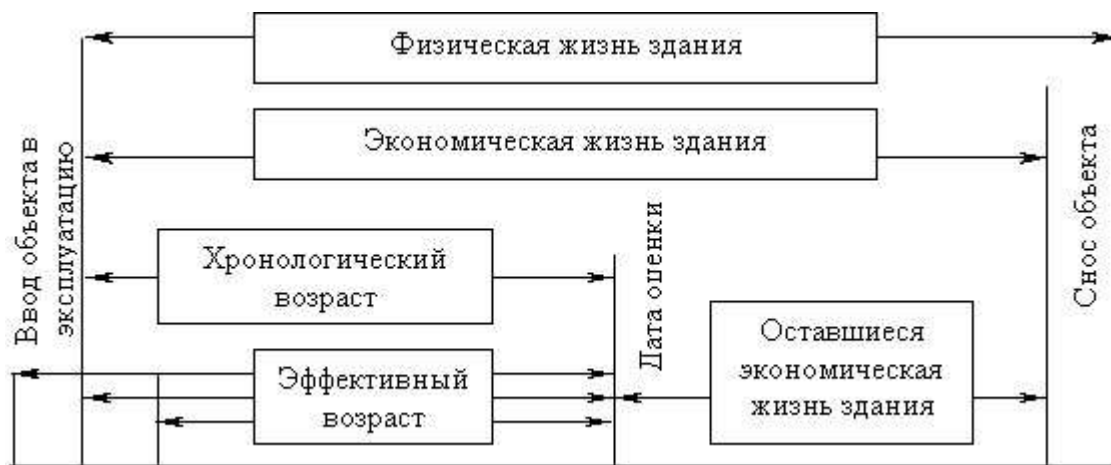
Эффективный возраст устанавливается на основе визуального осмотра и базируется на опыте и суждениях эксперта.

В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Нормативный срок службы ($T_{норм}$) – нормативно установленная минимальная продолжительность эффективной эксплуатации здания и его элементов при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта.

На рисунке ниже приведена графическая интерпретация этих понятия.

Рисунок 6.1 - Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели



Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}}$$

где D - физический износ, ден. ед.;

CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден. ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times CR, \text{ ден. ед.};$$

или

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100, \%$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста* ($T_{ЭВ}$) и *срока экономической жизни* ($T_{ЭЖ}$).

Исходя из вышеизложенного, для расчета физического износа Оценщик счел целесообразным применить *метод нормативного срока службы*, в котором вместо эффективного возраста используют значение хронологического возраста (из технического паспорта объекта), а вместо срока экономической жизни используют нормативный срок службы (из строительных норм).

Метод нормативного срока службы не требует визуального и инструментального натурного обследования технического состояния объекта. Он основан на допущении, что износ здания, его элемента или системы зависит от группы капитальности и хронологического срока эксплуатации здания, его элемента или системы.

В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение хронологического возраста и нормативного срока службы:

$$D = \frac{T_{ХВ}}{T_{НОРМ}} \times 100, \%$$

В соответствие с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий («Положение о проведении плано-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий», Глава I. Классификация жилых и общественных зданий; табл.2; http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_6133.htm), оцениваемое здание относится к III группе капитальности.

Нормативный усредненный срок службы здания составляет – 100 лет.

Рисунок 6.2 Нормативный срок службы зданий

N п/п	Наименование зданий, их конструктивных элементов и отделки	Усредненные сроки службы в годах по группам зданий					
		I	II	III	IV	V	VI
1	Жилые дома Сроки службы жилого дома в целом	150	125	100	50	30	15

 Источник: http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_6133.htm

Результат расчета физического износа оцениваемых объектов недвижимости представлен в таблице ниже:

Таблица 6.4– Расчет физического износа улучшений

№ пп	Наименование показателя	Жилой дом
1	Текущий год	2016
2	Год постройки	2010
3	Срок экономической жизни, лет	100
4	Возраст объекта, лет	6
5	Физический износ, %	6%

Источник информации: расчет Оценщика

6.2.2.2 РАСЧЕТ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Функциональный устаревание (*functional obsolescence*) – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

По своим конструктивным и эксплуатационным характеристикам оцениваемый объект отвечает современным требованиям в той степени, в которой это соответствует его текущему функциональному использованию. Таким образом, значение функционального износа принимается равным нулю.

6.2.2.3 РАСЧЕТ ЭКОНОМИЧЕСКОГО УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- ❖ метод капитализации потерь в арендной плате;
- ❖ метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- ❖ метод парных продаж;
- ❖ метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Метод капитализации потери дохода из-за экономического устаревания (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

Метод парных продаж основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой – нет).

Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине экономического устаревания оцениваемого объекта.

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- ❖ сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);

- ❖ методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

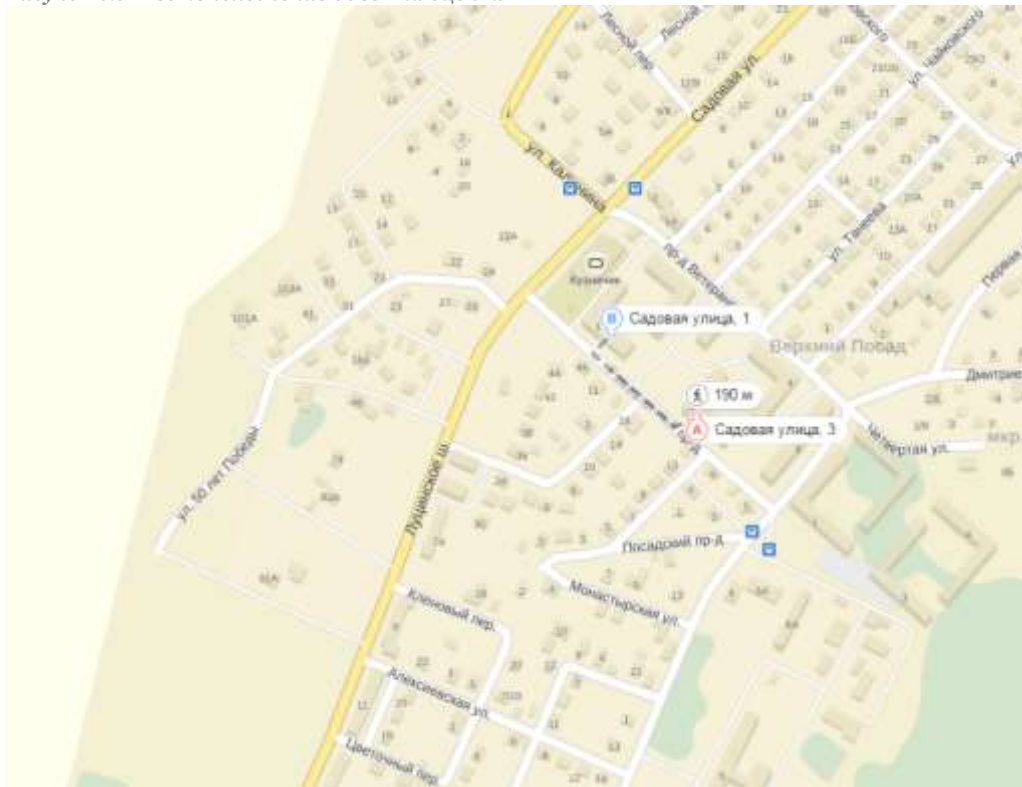
В результате анализа местоположения объектов оценки Оценщик не выявил в непосредственной близости от объектов оценки каких-либо природных или искусственных объектов, влияющих на величину экономического устаревания.

Исходя из анализа локального местоположения объекта оценки, а также в условиях вышеизложенных допущений экономический износ объекта оценки может быть принят равным нулю.

6.3 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки находится по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1, д. 3

Рисунок 6.3 Местоположение объекта оценки



Источник: Источник: <http://maps.yandex>.

Звенигород — город (с 1781) в России, областного подчинения Московской области; единственный населённый пункт муниципального образования «Городской округ Звенигород». Население по переписи 2010 года — 17 270 чел. (2013)

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

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

Площадь территории городского округа — 4810 га.

По территории города протекает река Москва и её притоки. Также в Звенигороде расположен природный заказник «Долина реки Сторожки».

В Звенигороде — производство музыкальных инструментов (Шихово, было закрыто в связи с банкротством ОАО «Шихово»), канцелярских изделий. Пищевая промышленность — хлебозавод «САХО-хлеб». Филиал Одинцовского ПАТП ГУП МО «Мострансавто». В окрестностях города — многочисленные санатории и дома отдыха, биостанция МГУ. Развит туризм.

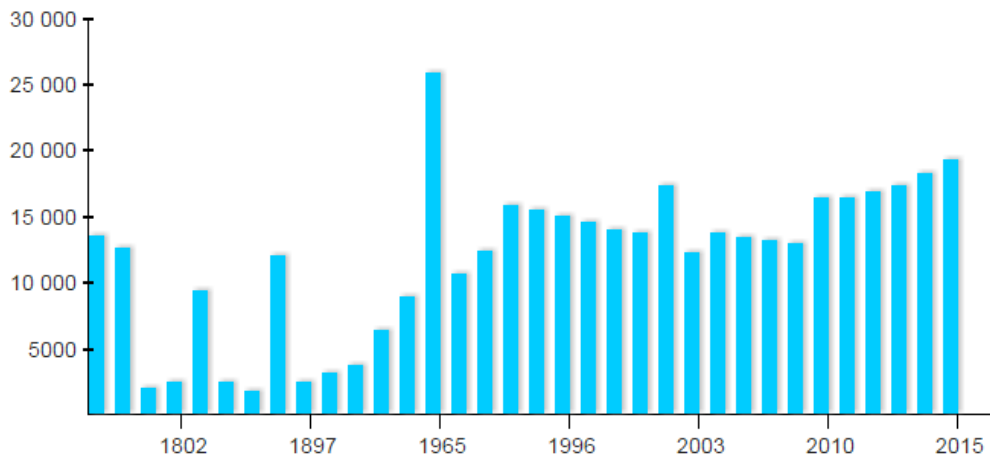
В город проходит однокорейная железнодорожная ветка от станции Голицыно — ответвление Смоленского (Белорусского) направления Московской железной дороги. Железнодорожная станция Звенигород является конечной. Она расположена на южной окраине города, в 3,5 км от исторического центра, на другом берегу Москвы-реки. 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 г. Голицыно и д. Петровское соответственно.

Население

Население		Населенность населения									
Год	Численность населения	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
1991	13 814	13 814	13 814	13 814	13 814	13 814	13 814	13 814	13 814	13 814	13 814
1992	14 207	14 207	14 207	14 207	14 207	14 207	14 207	14 207	14 207	14 207	14 207
1993	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400
1994	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500
1995	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600
1996	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700
1997	14 800	14 800	14 800	14 800	14 800	14 800	14 800	14 800	14 800	14 800	14 800
1998	14 900	14 900	14 900	14 900	14 900	14 900	14 900	14 900	14 900	14 900	14 900
1999	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
2000	15 100	15 100	15 100	15 100	15 100	15 100	15 100	15 100	15 100	15 100	15 100
2001	15 200	15 200	15 200	15 200	15 200	15 200	15 200	15 200	15 200	15 200	15 200
2002	15 300	15 300	15 300	15 300	15 300	15 300	15 300	15 300	15 300	15 300	15 300
2003	15 400	15 400	15 400	15 400	15 400	15 400	15 400	15 400	15 400	15 400	15 400
2004	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500
2005	15 600	15 600	15 600	15 600	15 600	15 600	15 600	15 600	15 600	15 600	15 600
2006	15 700	15 700	15 700	15 700	15 700	15 700	15 700	15 700	15 700	15 700	15 700
2007	15 800	15 800	15 800	15 800	15 800	15 800	15 800	15 800	15 800	15 800	15 800
2008	15 900	15 900	15 900	15 900	15 900	15 900	15 900	15 900	15 900	15 900	15 900
2009	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000
2010	16 100	16 100	16 100	16 100	16 100	16 100	16 100	16 100	16 100	16 100	16 100
2011	16 200	16 200	16 200	16 200	16 200	16 200	16 200	16 200	16 200	16 200	16 200
2012	16 300	16 300	16 300	16 300	16 300	16 300	16 300	16 300	16 300	16 300	16 300
2013	16 400	16 400	16 400	16 400	16 400	16 400	16 400	16 400	16 400	16 400	16 400
2014	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500
2015	16 600	16 600	16 600	16 600	16 600	16 600	16 600	16 600	16 600	16 600	16 600



6.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении эффективного использования собственности исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает выбор такого использования из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых и юридически допустимых вариантов, при котором достигается максимально возможная доходность.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки обычно проводится в два этапа: анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного от улучшений, анализ наиболее эффективного использования земельного участка, с существующими улучшениями.

Если земельный участок свободен от улучшений, то в рамках анализа необходимо выявить, строительство какого объекта недвижимости на данном земельном участке принесет максимальную выгоду владельцу с учетом всех сопутствующих затрат на реализацию проекта.

Если земельный участок уже застроен, то вариантами наиболее эффективного использования объекта недвижимости могут быть: ремонт, модернизация, или реконструкция. Текущее использование объекта недвижимости будет продолжаться до тех

пор, пока стоимость земельного участка с существующими на нем улучшениями не превысит совокупную стоимость земельного участка при данном варианте использования за вычетом затрат по сносу имеющихся улучшений.

Дальнейший анализ наиболее эффективного использования проводится с учетом выполнения следующих критериев:

- Законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством.
- Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость – рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными.
- Максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход, и, соответственно, обеспечит максимальную текущую стоимость оцениваемого объекта.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости принцип НЭИ трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости.

Учитывая тенденции рынка и месторасположение объекта оценки, определение рыночной стоимости недвижимого имущества производится в соответствии с существующим в настоящее время вариантом использования, предполагающим сохранение текущего технического состояния, правового статуса и функционального назначения оцениваемого объекта. В настоящее время по сведениям Оценщика не существует каких-либо разрабатываемых или утвержденных проектов и ТЭО реконструкции данного объекта.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования для объекта оценки принято его использование в соответствии с текущим использованием в качестве жилых помещений.

7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Обзор рынка новостроек Подмосковья 1 квартал 2016 г..

Предложение

Количество новостроек, выставленных на продажу на первичном рынке Московской области в марте 2016 года, в сравнении с показателями февраля месяца, увеличилось на 0,8% и составило 385 адреса. Относительно показателей аналогичного периода прошлого года количество объектов снизилось на 10,9%. Поквартальные данные количества новостроек в 1 квартале 2016 г., по сравнению с данными 4 квартала 2015 г. сократились на 11,0%. Это связано, во-первых, со сдачей объектов гос. комиссии в конце года; во-вторых, со снижением количества новых объектов, которые выходят на рынок Подмосковья. Стоит отметить, что активность по запуску новых

проектов переместилась из области в Москву. Данная тенденция продолжится и в последующие годы. Сдерживающими факторами для развития активного жилищного строительства в Московской области являются: недостаточный уровень развития социальной и транспортной инфраструктуры; сложная экономическая ситуация, которая повлекла за собой снижение потребительского спроса, а также превышение предложения над спросом.

В марте 2016 г. на рынок вышло 2 новых объекта: в г. Одинцово компания «ПИК» приступила к строительству ЖК «Одинцово-1»; в г. Солнечногорск ООО «Кутузовское-1» получило разрешение на строительство ЖК «Новый Зеленоград» (первая очередь строительства). Также в продажу вышли новые объемы жилья: в г. Звенигород агентство «Азбука жилья» открыло продажи в 3 корп. ЖК «Радуга»; в г. Королев (мкр-н Болшево) компания Гранель открыла продажи в к.11 ЖК

«Театральный парк»; в г. Химки открыто бронирование во 2-ой очереди ЖК «Маяк». Также были анонсированы следующие проекты: в Одинцовском р-не МО около г. Кубинка на земельном участке 180 га планируется построить многофункциональный комплекс площадью около 950 тыс. кв.м.; в г. Ногинск планируется строительство жилого комплекса площадью 57,7 кв.м.

При подсчете параметров относительно показателя количества адресов, учитывается присутствие рекламных данных того или иного объекта на порталах www.novostroikin.ru, www.1dom.ru и данные базы Winner.



Количество квартир, выставленных на продажу на первичном рынке в марте 2016 года составило 10 139 штук. Количество квартир в новостройках зависит не только от количества объектов, но и в значительной степени от масштаба проектов (в объектах комплексной застройки число квартир наибольшее). Показатель текущего месяца ниже показателя февраля на 2,0%. По сравнению с 4 кварталом 2015 г. количество квартир в 1 квартале 2016 г. сократилось на 2,5%. Вероятно данное падение можно объяснить снижением объема рекламы, и перераспределением этих средств на строительство объектов. В условиях экономической нестабильности именно показатель темпов строительства является одним из ключевых факторов при принятии окончательного решения о покупке. За прошедший год объем квартир в продаже увеличился на 16,5%.

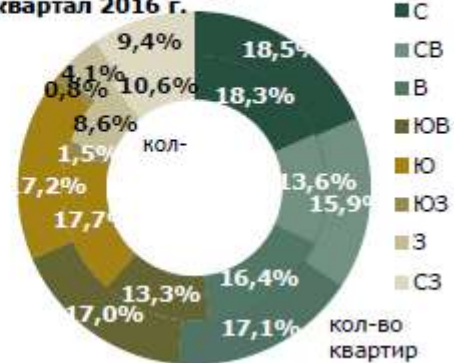
В зависимости от удалённости в первом квартале 2016 года в сравнении с показателями четвертого квартала 2015 г. произошли следующие изменения. На 5,3% и на 0,4% увеличился объём предложения в городах, расположенных на удаленности от 16 до 31 км и от 31 до 60 км от Москвы. В остальных зонах удаленности объём предложения сократился: на 1,8% сократился объём предложения в городах спутниках; на 3,4% - в городах, расположенных на удалённости 6-15 км; и на 0,5% - в городах, расположенных на удаленности от 61 км от Москвы.

В зависимости от направления в первом квартале 2016 года относительно показателей четвертого 2015 г. квартала произошли следующие изменения. Объём предложения увеличился на трех направлениях: на северо-востоке, востоке и на юге области – на 1,5%, 2,5% и 3,9% соответственно. На остальных направлениях произошло снижение объёма предложения: на северо-западе сокращение составило 4,3 %, на западе - 2,5%, на юго-западе - 0,5%. На северном и юго-восточном направлениях объём предложения фактически остался неизменным – снижение составило 0,3%.

Структура предложения
новостроек и квартир в
зависимости от удаленности.
1 квартал 2016 г.



Структура предложения
новостроек и квартир в
зависимости от направления.
1 квартал 2016 г.



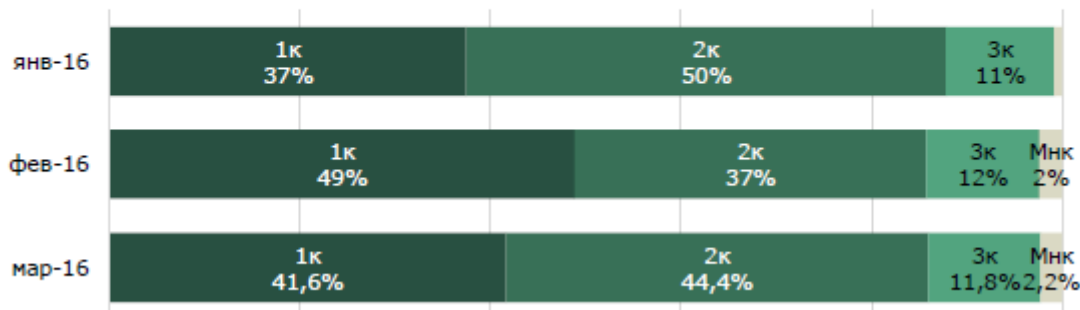
В зависимости от типа дома в марте 2016 года наибольшее количество продаваемых квартир было в монолитных домах (75,9%). Это обусловлено преобладанием данного типа застройки в области в целом. Доля квартир в кирпичных домах составила 3,5%, в панельных домах - 20,6%. За месяц в структуре предложения наблюдаются следующие изменения: квартир в монолитных домах стало меньше на 1,4%, в кирпичных домах – на 0,2%. Объем квартир в панельных домах увеличился на 1,6%.

В зависимости от типа квартир структура предложения остается весьма стабильной на протяжении последних лет. В марте 2016 года наибольшее количество продаваемых квартир было 1-но и 2-комнатными – 48,4% и 33,7% соответственно. Доля 3-комнатных квартир в марте составила 16,8%, а доля многокомнатных квартир традиционно самая низкая 1,1%. Стоит отметить, что за месяц в структуре предложения произошли незначительные изменения: увеличилась доля 1-комнатных и двухкомнатных квартир на 2,1% и 1,7% соответственно. Доля трехкомнатных квартир сократилась на 3,9%. Доля многокомнатных квартир осталась фактически на прежнем уровне + 0,1%.

Спрос

Обращаем внимание, спрос оценивается на основе данных по объектам, которые предлагаются к продаже компанией Пересвет-Инвест. В марте 2016 года относительно показателей февраля уровень спроса увеличился на 6,0%.

Распределение поступающих звонков в call-centre в зависимости от потенциального и реального спроса по квартирам различной комнатности, Подмоскowie

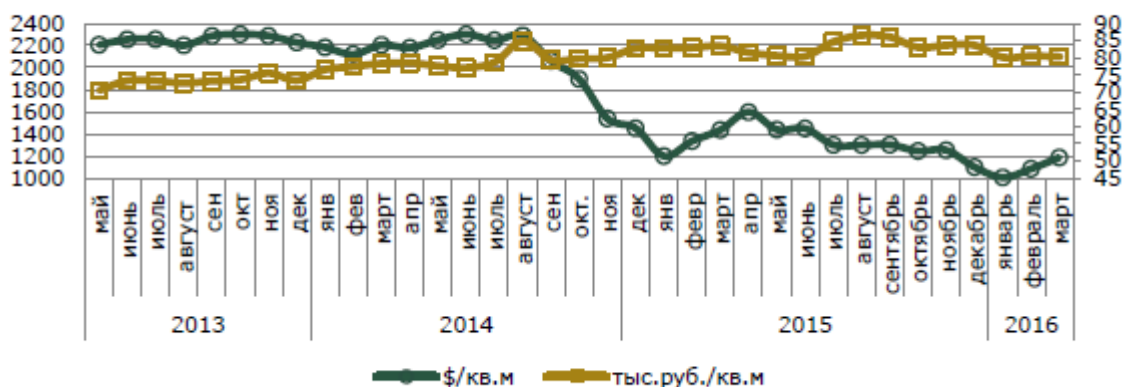


Основной спрос приходился на 1-комнатные – 41,6% и 2-комнатные – 44,4%. 3-комнатные и многокомнатные квартиры традиционно менее популярны. Число звонков по ним составило 11,8% и 2,2% соответственно. За минувший месяц наблюдаются незначительные изменения в структуре спроса: увеличился спрос только на 2-комнатные квартиры - на 7,5%; снизился спрос - на 1-комнатные квартиры – на 7,2%. Спрос на 3-комнатные и многокомнатные квартиры сократился на 0,1%.

Ценовая политика

В марте 2016 года средний уровень цены квадратного метра составил 1 118 \$/кв. м. или 80,3 тыс. руб./кв.м. (курс доллара WinNer 67,9 рубль за 1 у.е.).

Динамика цен на первичном рынке Московской области, 2013-2016 гг.



Средняя цена квадратного метра в рублях в марте 2016 г. по сравнению со средней ценой февраля фактически осталась на прежнем уровне: сокращение составило 0,2 %. В долларах средняя цена кв.м. за месяц увеличилась на 9,4%, что связано со снижением курса доллара на 8,4%. По сравнению с мартом 2015 г. показатель средней цены кв.м. в рублях за год сократился на 3,7%. За год цена квадратного метра в долларах стала

дешевле на 17,3%. Но фактически за год долларовая цена кв. метра не изменилась, так как годовой рост курса доллара составил 17,1%. Если говорить о поквартальной динамике, то мы видим снижение средней цены квадратного метра уже третий квартал подряд. В 1 квартале 2016 г. по сравнению с 4 кварталом 2015 г. средняя цена сократилась на 3,7% и составила 80 292 руб./кв.м.

В зависимости от удалённости средняя цена квадратного метра в 1 квартале 2016 г. составила: города спутники – 90 607 руб./кв.м., от 6 до 15 км от Москвы – 79 688 руб./кв.м., от 16 до 30 км – 66 993 руб./кв.м., от 31 до 60 км. – 56 580 руб./кв.м., города от 61 км – 55 189 руб./кв.м. За прошедший квартал динамика изменения цен положительная только на удаленности от 61 км от Москвы - 2,4%. В целом по Подмоскovieю наблюдается снижение средней цены кв. метра которое составило: в городах-спутниках – 3,4%, в городах на расстоянии от 6 до 15 км от Москвы цена снизилась на 3,0%; от 16 до 30 км от Москвы - на 0,5% и от 31 до 60 км - на 4,0%.

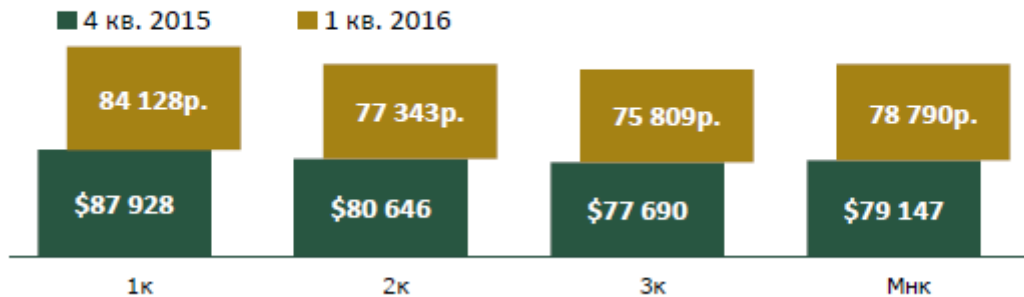
В зависимости от направления за прошедший квартал наблюдается разнонаправленная динамика показателей средней цены кв.м. Цены увеличились только на южном и юго-западном направлениях на 2,9% и 1,5% соответственно. На остальных направлениях наблюдается снижение. Более значительное снижение стоит отметить на западе области – 15,6%. Это может быть связано с выходом на продажу большого объема квартир на низкой стадии строительства. На остальных направлениях снижение средней цены колебалось в пределах от 1,7% до 2,9%. Самая высокая цена квадратного метра в 1 квартале 2016 г. наблюдалась на северо-западе области - 99 065 руб./кв.м. и севере – 85 372 руб./кв.м. По остальным направлениям средняя цена квадратного метра в 1 квартале 2016 г. составила: на востоке – 81 636 руб./кв.м., западе – 70 265 руб./кв.м., юго-западе – 84 367 руб./кв.м., северо-востоке – 78 008 руб./кв.м., юго-востоке – 77 497 руб./кв.м., юге – 70 968 руб./кв.м.

В зависимости от типа дома за квартал цена квадратного метра сократилась в панельных домах на 7,8%, в монолитных домах на 1,5%. По кирпичным домам в 1 квартале 2016 г. по сравнению с 4 кварталом 2015 г. произошло снижение цены на 5,2%. В первом квартале 2016 г. средняя цена квадратного метра составила: панельные дома – 78 068 руб./кв.м., монолитные дома – 82 661 руб./кв.м., кирпичные дома – 72 777 руб./кв.м.

В зависимости от типа квартир в первом квартале 2016 г. по сравнению с четвертым кварталом 2015 г. в рублях цена метра сократилась по всем типам квартир. По однокомнатным квартирам цена повысилась на 4,3% и составила 84 128 руб./кв.м. По двухкомнатным квартирам – на 4,1% и составила 77 343 руб./кв.м. По трехкомнатным квартирам средняя цена квадратного метра сократилась на 2,4% и составила 75 809

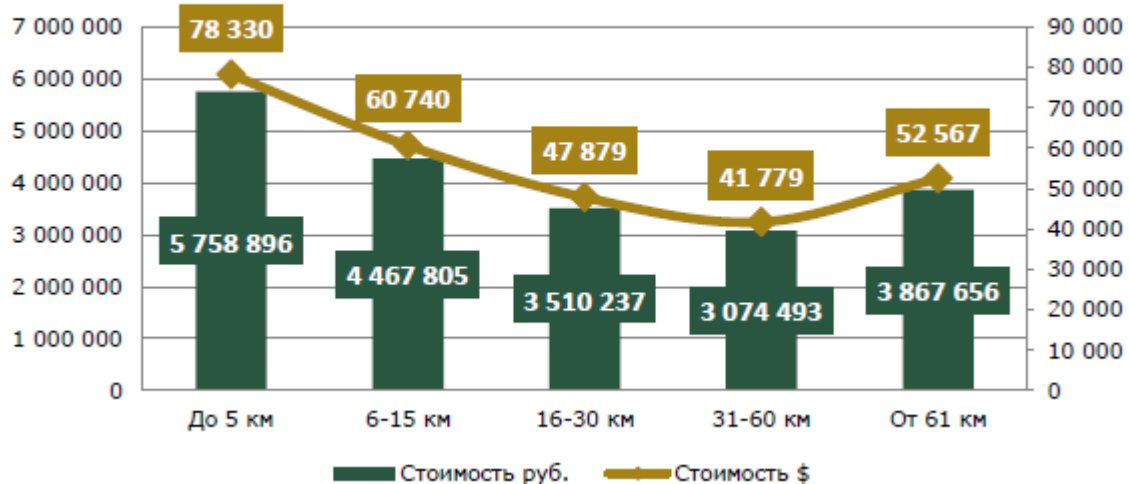
руб./кв.м. По многокомнатным квартирам произошло снижение средней цены квадратного метра на 0,5 % - 78 790 руб./кв.м.

**Динамика изменения
цены 1 кв. м в новостройках на рынке недвижимости Московской
области в рублях по типу квартир**



В марте 2016 года средняя стоимость квартир составила 69 168 \$ или 4 696 515 руб. (курс доллара Winner 67,9 рублей). За минувший месяц средняя стоимость квартир в рублях сократилась на 3,7%. За год снижение средней стоимости квартир составило 9,6%. В сравнении с показателями 4 квартала 2015 г. в 1 квартале 2016 г. стоимость снизилась на 5,7% и составила 4 769 417 руб.

**Средняя стоимость квартир на первичном рынке Подмосквья в
зависимости от удаленности.
1 квартал 2016 г.**



Резюме

- Количество новостроек, выставленных на продажу на первичном рынке Московской области в марте 2016 года, в сравнении с показателями февраля месяца, увеличилось на 0,8% и составило 385 адреса. Относительно показателей аналогичного периода прошлого года количество объектов снизилось на 10,9%.

- Средний уровень цены квадратного метра составил 1 118 \$/кв. м. или 80,3 тыс. руб./кв.м. (курс доллара WinNer 67,9 рубль за 1 у.е.). Средняя цена квадратного метра в рублях в марте 2016 г. по сравнению со средней ценой февраля фактически осталась на прежнем уровне: сокращение составило 0,2 %. По сравнению с мартом 2015 г. показатель средней цены кв.м. в рублях за год сократился на 3,7%. В 1 квартале 2016 г. по сравнению с 4 кварталом 2015 г. средняя цена сократилась на 3,7% и составила 80 292 руб./кв.м.

- Средняя стоимость квартир в Московской области составила 69 168 \$ или 4 696 515 руб. За минувший месяц средняя стоимость квартир в рублях сократилась на 3,7%. За год снижение средней стоимости квартир составило 9,6%. В сравнении с показателями 4 квартала 2015 г. в 1 квартале 2016 г. стоимость снизилась на 5,7% и составила 4 769 417 руб.

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности,

относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.2.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход (*cost approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Затратный подход не применим, когда объектом оценки является встроенно-пристроенное помещение.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация не позволяет применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным использование затратного подхода к оценке стоимости объектов оценки.

8.2.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход (*salescomparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.

8.2.3 Доходный подход

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектами оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применение доходного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.

8.2.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

8.2.4.1 МЕТОДОЛОГИЯ ПОДХОДА

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что рынок установит цену для оцениваемого Объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов аналогичного качества и полезности.

Учитывая широко развитый рынок продаж схожих объектов, применен метод парных продаж.

Формула расчета выглядит следующим образом:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi},$$

где C_o - рыночная стоимость Объекта оценки

k - количество аналогов;

C_{oi} - оценка рыночной стоимости Объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

W_i - вклад i -го аналога в стоимость Объекта оценки:

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость Объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в Объекте.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где: P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

8.2.4.2 ВЫБОР ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ПАРАМЕТРОВ

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Обоснование и расчеты значений, по которым есть различие Объекта оценки и объекта-аналога, приведены далее в разделах отчета.

Таблица 8.1.- Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
	Вид сделки
Качество прав	Обременение
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Место нахождения объекта (близость района местоположения к экономическому центру субъекта)
Физические характеристики	Техническое состояние помещений
	Этаж расположения
	Общая площадь помещения
Сервис и дополнительные элементы	Телекоммуникации
	Инженерные системы
	Охрана

Источник информации:

<http://subschet.ru/subschet.nsf/93eb7fcbabe0364dc32571d70009908d/1e35782590804fd1c3257232006dd08d!OpenDocument>

8.2.4.3 ВЫБОР АНАЛОГОВ

Исходя из приведенной выше сегментации рынка и анализа НЭИ, проведенного выше, в качестве аналогов отобраны объекты жилой недвижимости, имеющие одинаковое целевое назначение что и объект оценки.

Данные и описание объектов-аналогов, предлагаемых к продаже, приведены в таблице ниже.

Таблица 8.2- Характеристики объектов-аналогов жилой недвижимости

Показатель	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Источник информации	http://www.cian.ru/sale/flat/2814046/	http://www.cian.ru/sale/flat/30559546/	http://www.cian.ru/sale/flat/17553442/	http://www.cian.ru/sale/flat/10797980/
Адрес	Московская область, г. Звенигород, Восточный мкр, 3-й мкр, кор.15, секция 1	Московская область, г. Звенигород, Восточный мкр, 3-й мкр, кор.12	Московская область, г. Звенигород, проезд Строителей, д.4	Московская область, г. Звенигород, ул. Полевая
Цена продажи (предложения), руб.	2 050 000	2 450 000	2 900 000	1 400 000
Общая площадь объекта улучшения, кв. м	56,5	74,0	73,3	38
Краткое описание объекта-аналога	Этаж: 12/12 Тип дома: панельный Тип продажи: свободная Общая площадь: 56,5 кв. м Площадь комнат: 10,8; 21,9 кв. м Площадь кухни: 8 кв. м Санузел: 1 разд. Балкон: 1 лоджия Лифт: 1 пасс.+ 1 груз. Телефон: нет Вид из окна: двор и улица	Этаж: 6/15 Тип дома: панельный Тип продажи: свободная Общая площадь: 74 кв. м Площадь комнат: 22+11+14 кв. м Жилая площадь: 47 кв. м Площадь кухни: 8 кв. м Санузел: 1 разд. Балкон: 1 лоджия Лифт: 1 пасс.+ 1 груз. Телефон: да Вид из окна: во двор	Этаж: 15/15 Тип дома: панельный Тип продажи: свободная Общая площадь: 73,3 кв. м Площадь комнат: 22+11+14 кв. м Жилая площадь: 47 кв. м Площадь кухни: 9 кв. м Санузел: 1 раздельный. Балкон: 1 балкон Лифт: нет Телефон: нет Вид из окна: двор	Этаж: 14/15 Тип дома: панельный Тип продажи: свободная Общая площадь: 38 кв. м Площадь комнат: 17 кв. м Жилая площадь: 17 кв. м Площадь кухни: 9 кв. м Санузел: 1 совм. Балкон: 1 лоджия Лифт: 1 пасс.+ 1 груз. Телефон: нет Вид из окна: двор

Источники: экраны источников информации, использованной в настоящем Отчете, представлены в Приложении к данному Отчету.

8.2.4.4 ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Типичной единицей сравнения на рынке жилой недвижимости является мера площади, поэтому для оценки Объекта оценки в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади.

8.2.4.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Расчет удельного показателя рыночной стоимости 1 кв. м объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в следующей таблице:

Таблица 8.3 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости 1 кв. м объекта оценки в рамках метода сравнения продаж

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Адрес	Московская область, г. Звенигород, квартал "Заречье", ул. Садовая, д. 1, д. 2, д. 3	Московская область, г. Звенигород, Восточный мкр, 3-й мкр, кор.15, секция 1		Московская область, г. Звенигород, Восточный мкр, 3-й мкр, кор.12		Московская область, г. Звенигород, проезд Строителей, д.4		Московская область, г. Звенигород, ул. Полевая	
Источник информации		http://www.cian.ru/sale/flat/2814046/		http://www.cian.ru/sale/flat/30559546/		http://www.cian.ru/sale/flat/17553442/		http://www.cian.ru/sale/flat/10797980/	
Цена объекта аналога, руб.		2 050 000		2 450 000		2 900 000		1 400 000	
Цена 1 кв.м., руб.		36 283		33 108		39 563		36 842	
Передаваемые права на помещения	Право собственности	Право собственности	0,00%	Право собственности	0,00%	Право собственности	0,00%	Право собственности	0,00%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	0,00%	Рыночные	0,00%	Рыночные	0,00%	Рыночные	0,00%
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	0,00%	Чистая продажа	0,00%	Чистая продажа	0,00%	Чистая продажа	0,00%
Дата продажи (предложения)		апрель, 2016	0,00%	апрель, 2016	0,00%	апрель, 2016	0,00%	апрель, 2016	0,00%
Поправка на торг		Торг	-7%	Торг	-7%	Торг	-7%	Торг	-7%
Местоположение	г. Звенигород	г. Звенигород	0,00%	г. Звенигород	0,00%	г. Звенигород	0,00%	г. Звенигород	0,00%
Общая площадь с учетом летних помещений, кв.м.		56,5	0,00%	74,0	0,00%	73,3	0,00%	38,0	0,00%
Тип объекта	Квартиры в жилых комплексах	Квартиры в жилых комплексах	0,00%	Квартиры в жилых комплексах	0,00%	Квартиры в жилых комплексах	0,00%	Квартиры в жилых комплексах	0,00%
Этаж		12-й этаж	0,00%	6-й этаж	0,00%	15-й этаж	0,00%	14-й этаж	0,00%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
		Без отделки	0р.	Без отделки	0р.	Без отделки	0р.	Без отделки	0р.
Состояние помещения	Без отделки	Без отделки	0р.	Без отделки	0р.	Без отделки	0р.	Без отделки	0р.
Суммарная поправка		-7,00%		-7,00%		-7,00%		-7,00%	
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		7,00%		7,00%		7,00%		7,00%	
Стоимость 1 кв.м. после процентной поправки, руб.		33 743		30 791		36 794		34 263	
Удельный показатель рыночной стоимости 1 кв. м на основе сравнительного подхода без учета округления									33 775,97

Источник: расчёты Оценщика

8.2.4.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК

Передаваемые права

Под корректировкой по данному фактору понимается разница между стоимостью объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями, и его отсутствием.

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различий. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, реализуются на праве собственности. Величина корректировки равна 0%.

Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

Условия продажи

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, особые условия продажи не зарегистрированы. Величина корректировки равна 0%.

Изменение цен во времени

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке жилой недвижимости.

Все объекты аналоги актуальны на дату оценки

На основании этого величина корректировки равна 0%.

Отличие цены предложения от цены сделки

По предоставленным данным ведущих риэлтерских компаний, занимающихся реализацией жилья в г. Звенигороде (компания IPFRealty:8-905-570-04-88, Светлана 8-968-554-93-75, Олег; компания ОЛИМП XXI ВЕК, 8-925-085-45-44, Наталья), скидки на цену новостроек базируются в диапазоне от 5 до 10%. Оценщиком было принято решение взять среднюю величину корректировки, равную 7%.

Поправка на место нахождения

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют существенных различий. По мнению ведущих риэлтерских компаний, занимающихся реализацией жилья в г. Звенигороде (компания IPFRealty:8-905-570-04-88, Светлана 8-968-554-93-75, Олег; компания

ОЛИМП XXI ВЕК, 8-925-085-45-44, Наталья), районы города Звенигород, в которых расположены объект оценки и объекты аналоги, имеют одинаковые ценовые диапазоны.

На основании этого оценщик пришел к выводу, что введение поправки не требуется.

Поправка на площадь объекта улучшения

При оценке квартиры учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. И наоборот. Чем меньше квартира, тем больше стоимость квадратного метра.

По данному фактору сравнения Объекты аналоги не имеют существенных различий, поправка по данному фактору не требуется.

Тип объекта

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различия. Объекты-аналоги относятся к квартирам в жилых комплексах, что и объект оценки. На основании этого величина корректировки равна 0%.

Этаж расположения

При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Стоимость квартир на первом этаже многоэтажного дома ниже, чем стоимость квартир, расположенных на средних этажах. По данному фактору сравнения Объекты аналоги не имеют различий. Введение поправки не требуется.

Корректировка на различие в уровне и состоянии отделки

Чем выше и качественнее отделка в помещении, тем дороже его стоимость. Влияние данного фактора на стоимость может составлять до 30%.

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют существенных различий. Состояние объекта оценки и аналогов- без отделки, требуется ремонт. В таком случае корректировка не применяется в связи с отсутствием разницы по данному фактору.

8.2.4.7 ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ПРИМЕНЯЕМОГО ПОДХОДА

Стоимость 1 кв. м квартир объекта оценки составляет:

Таблица 8.4. Рыночная стоимость 1 кв. м, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект оценки В составе:	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.1	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,3 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.2	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.88
Стоимость 1 кв. м квартир	33 775,97	33 775,97	33 775,97

Источник: расчёты Оценщика

Итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках применяемого подхода к оценке составляет:

Таблица 8.5. Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект оценки	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.	Результат оценки стоимости в руб.
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.1	122,6	33 775,97	4 140 933,92
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,3 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.2	56,3	33 775,97	1 901 587,11
квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.88	56,8	33 775,97	1 918 475,09
Итого, руб.			7 960 966,12

Источник: расчеты оценщика

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно п. 8и федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) Отчет об оценке должен содержать раздел «Согласование результатов».

В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

На основании того, что при определении рыночной стоимости применялся один сравнительный подход с обоснованным отказом от применения двух других, Оценщиком принято решение присвоить 100% сравнительному подходу.

Результаты расчеты рыночной стоимости недвижимого имущества отражены в таблице ниже:

Таблица 9.1. Результаты расчета рыночной стоимости недвижимого имущества

№ пп	показатель	Применяемый подход	Вес подхода, %	Рыночной стоимости, RUB
1	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.1	Сравнительный	100%	4 140 933,92
2	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,3 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.2	Сравнительный	100%	1 901 587,11
3	квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.88	Сравнительный	100%	1 918 475,09

Источник: расчеты, произведенные Оценщиком

Согласование рыночной стоимости объекта оценки представлено в следующей таблице:

Таблица 9.2 Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

№ пп	показатель	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.1	122,6	33 775,97	4 140 933,92
2	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,3 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.2	56,3	33 775,97	1 901 587,11
3	квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж 1. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.88	56,8	33 775,97	1 918 475,09
4	Итого, руб.			7 960 966,12

Источник: расчёты, произведённые Оценщиком

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями Оценщиков, требованиями к договору об оценке и к отчёту об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов;
- Оценщики не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата;
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета);
- Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке;
- Образование Оценщиков соответствует необходимым требованиям.
- Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

А.Н. Звягин
Заместитель генерального директора
по оценочной деятельности
ООО «Консалтбюро Финанс»

А.Н. Звягин
Оценщик
ООО «Консалтбюро Финанс»

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (согласно Федеральному стандарту оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», пункт 3).

Отчет об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 8).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 7).

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (*согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 7).*

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (*согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 13).*

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 (*согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 14).*

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (*согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 15).*

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (*согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 14).*

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (*согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 10).*

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (*согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 12).*

К **недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (*согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).*

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (*согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2*).

Затраты на замещение (полная стоимость замещения - COR) – затраты на создание фактической копии существующего объекта с использованием тоже проекта и похожих строительных материалов.

В тех случаях, когда данные о полной стоимости восстановления недоступны из-за технологических и/или конструктивных изменений, в оценочном исследовании используется полная стоимость замещения основных средств.

Затраты на воспроизводство (полная стоимость восстановления - CRN) – затраты, выраженные в текущих ценах на создание/приобретение нового аналогичного объекта с наиболее близкой к оцениваемому объекту эквивалентной полезностью.

Полная стоимость восстановления/замещения включает (при наличии) по каждой оцениваемой позиции цену приобретения, затраты на транспортировку, таможенные пошлины, государственные сборы, инжиниринг и проектирование, затраты на строительство включая подготовку площадки и фундамента, установку, монтаж, наладку.

При определении полной стоимости восстановления/замещения не учитывается необходимость соответствия замещаемого имущества строительным нормам, правилам и требованиям органов надзора и иные правовые ограничения, стоимость демонтажа и очистки территории.

Действительная денежная стоимость (ACV) - это стоимость основных средств, основанная на полной стоимости восстановления или полной стоимости замещения с учетом поправки на износ (согласно приведенным выше определениям). Для целей настоящей оценки величина действительной денежной стоимости (ACV) основных средств будет приниматься равной величине полной стоимости за вычетом физического износа.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ (в редакции от 22.07.2010 №167-ФЗ);
2. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ (в редакции от 01.07 2011 №169-ФЗ);
3. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. №129-ФЗ;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО» («Оценка машин и оборудования», утверждены 15.08.2008 согласно Протоколу №78; «Правила деловой и профессиональной этики», утверждены 18.07.2008 согласно Протоколу №74).
9. Кодекс этики членов Некоммерческого Партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», утверждены 25.12.2011 согласно Протоколу.
10. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
11. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
2. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
3. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
4. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, <http://irr.ru>, <http://www.avito.ru>, www.appraiser.ru, www.rway.ru и др.).

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. М.: Финансы и статистика, 2008. 384 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»



Некоммерческое партнерство
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
№ 0001 от 28 июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Звягин Александр Николаевич

**является членом некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

регистрационный номер **3660**
дата включения в реестр **02 октября 2013**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным
законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

заместитель генерального директора
руководитель юридического отдела



А.Е. Савостьянов

Свидетельство является собственностью некоммерческого партнерства «Сообщество
специалистов-оценщиков «СМАО» и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Москва

Федеральное государственное
образовательное бюджетное учреждение
высшего профессионального образования
"Финансовый университет
при Правительстве Российской Федерации"

ДИПЛОМ

К. № 00641

Имярек
Государственный аттестационный комитет
№ 22 июня 2011 года

Звягину
Александру Николаевичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности
"Финансы и кредит"



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 04.08/357-с 27 июня 2011 г.



Фамилия, имя, отчество

Звягин Александр Николаевич

Дата рождения

06 апреля 1989 года

Предыдущий документ об образовании

аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2006 году

Вступительные испытания **прошел**

Поступил (а) в

2006 году в федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации" (очная форма)

Завершил (а) обучение в

2011 году в федеральном государственном образовательном бюджетном учреждении высшего профессионального образования "Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации" (очная форма)

Нормативный период обучения по очной форме **5 лет**

Направление/специальность **ФИНАНСЫ И КРЕДИТ**

Специализация **ОЦЕНКА СОБСТВЕННОСТИ**

Курсовые работы:

Теория экономики, хорошо

Роль Всемирной торговой организации в регулировании международной торговли, удовлетворительно

Место и роль государственного финансового контроля в обеспечении финансовой безопасности России, удовлетворительно

Сравнительная характеристика российских и международных стандартов оценки, хорошо

Расчет ставки дисконтирования при оценке стоимости обыкновенных акций российских компаний, отлично

Особенности оценки стоимости земель, хорошо

Практика:

Преддипломная производственная, 12 недель, отлично

Итоговые государственные экзамены:

Междисциплинарный экзамен по специальности, удовлетворительно

Выполнение и защита выпускной квалификационной работы

на тему: "Оценка рыночной стоимости обыкновенных акций российских закрытых компаний", 10 недель, хорошо

Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.

Продолжение см. на обороте

г. Москва

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение высшего профессионального образования

«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

ПРИЛОЖЕНИЕ
к ДИПЛОМУ

№ **К № 00641**

04.08/357-с
(регистрационный номер)

27 июня 2011 год
(дата выдачи)

Решением
Государственной
аттестационной
комиссии

от **22 июня 2011** года

присуждена
квалификация

ЭКОНОМИСТ

по специальности

«ФИНАНСЫ И КРЕДИТ»

Ректор

Декан

Секретарь



БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

ПОЛИС № 60000603330060
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что Страховщик Акционерное общество «Страховая Компания Опора» (АО «СКО») на основании Заявления от «20» ноября 2015 г., Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в редакции, действующей на дату заключения настоящего Договора, (далее - Правила) и во исполнение Федерального Законодательства РФ, в том числе Федерального Закона № 133-ФЗ от 28.07.2007г. принимает на страхование риск имущественной ответственности Страхователя при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный Заказчику и/или третьему лицу при осуществлении оценочной деятельности.

СТРАХОВЩИК Адрес, телефон Банковские реквизиты	АО «СКО» в лице Руководителя Департамента имущественных видов страхования Черных М.М. (Доверенность № 28-1/15-Ю от 01.01.2015г.) 115114, Россия, г. Москва, 1-й Дербеневский переулок, дом 5, стр. 2; тел./факс: (495) 649-71-71 р/сч 40701810173000000657 в ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» г. Москва кор/сч 3010181070000000297 БИК 044583297 ИНН 7705103801 КПП 775001001
СТРАХОВАТЕЛЬ Адрес, телефон Паспорт	Звягин Александр Николаевич
Документ о профессиональном образовании	Финансовый Университет при Правительстве РФ. Диплом о высшем образовании №04.08/357-с от 27.06.2011г.
Выгодоприобретатели	Заказчик по договору проведения оценки и/или третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования по настоящему договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем по договору страхования ответственности является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Застрахованное лицо	Страхователь.
Территория страхования	Территория Российской Федерации.
Период страхования	1 (Один) год, с «01» декабря 2015 г. по «30» ноября 2016 г.
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Годовой лимит ответственности и Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей
Франшиза безусловная	Не применяется
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	10 000,00 (Десять тысяч) рублей
Сроки и порядок внесения страховой премии	Страховая премия оплачивается безналичным перечислением платежа на расчетный счет Страховщика в следующие сроки: - 1 взнос: 6 000,00 (Шесть тысяч) рублей в срок до 01.12.2015 г.; - 2 взнос: 4 000,00 (Четыре тысячи) рублей в срок до 27.11.2015 г. При неуплате очередного взноса в указанный срок, Договор страхования прекращает свое действие с 00.00 часов указанных суток, оплаченный взнос Страхователю не возвращается.
СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ	При наступлении страхового случая Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более чем в размере страховой суммы установленной настоящим договором.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	При расторжении настоящего договора с Правилами приоритетными являются положения настоящего договора.
Документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса	1. Правила. 2. Заявление Страхователя. 3. Документ, подтверждающий членство в СРО.

С условиями договора страхования согласен. Данный Полис одновременно является формой договора страхования.
С текстом Правил ознакомлен и согласен. Правила получил. Правила приобщаются к настоящему Полису и являются неотъемлемой его частью.

Звягин Александр Николаевич

 Звягин А.Н./

АО «СКО»
 Руководитель Департамента имущественных
 видов страхования
 Компания
 Опора

 Черных М.М./

Полис выдан: «20» ноября 2015 г.; г. Москва.

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтбюро Финанс»

ИНН 7703513827 КПП 770301001
121069, г.Москва, ул.М.Никитская, д.14, стр.1

р/с 40702810800000040591 в АКИБ «ОБРАЗОВАНИЕ» (АО), г.Москва,
к/с 30101810245250000719, БИК 044525719

Тел.8-925-517-72-94

ДОВЕРЕННОСТЬ № 0101/Д-16

г.Москва

Однадцатое января две тысячи шестнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтбюро Финанс» (далее именуемое «Общество») в лице Генерального директора Петрушина Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, уполномочивает

Звягина Александра Николаевича – Начальника Отдела оценочной деятельности (паспорт: 45 10 148271 выдан Отделением по району Южное Бутово ОУФМС России по гор. Москве-в ЮЗАО 28.04.2009, к/п 770-124, зарегистрирован по адресу: г.Москва, ул.Адмирала Лазарева, д.27, кв.105) быть представителем Общества перед третьими лицами и совершать от имени Общества юридические действия, связанные с имущественными интересами Общества.

Для выполнения настоящего поручения поверенному предоставляется право от имени Общества совершать следующие действия:

- заключать сделки и вести переговоры с целью определения условий заключения сделок;
- подписывать от имени Общества любые документы, в том числе договоры, соглашения, заявления, накладные, и иные документы, связанные с выполнением настоящего поручения;
- предоставлять и получать все необходимые документы, связанные со сделкой, сообщать и получать письменную и устную информацию любым и у любых лиц;
- осуществлять все предусмотренные законами и иными нормативными актами полномочия лица, заключившего сделку;
- получать исполнение по заключенным сделкам, в том числе имущество;
- совершать все иные действия и формальности, связанные с выполнением настоящего поручения.

Настоящая доверенность выдана сроком до 31 декабря 2016 года.

Подпись гр. Звягина А.Н.

удостоверю:

Генеральный директор



С.В.Петрушин

**ОПОРА**СТРАХОВАЯ
КОМПАНИЯ

Лицензия Банка России № 3099

ПОЛИС № 60001005000237**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что Страховщик Акционерное общество «Страховая Компания Опора» на основании Заявления от 09.02.2016 г., «Правила комбинированного страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» в редакции, действующей на дату заключения настоящего Договора, (далее - Правила) и во исполнение Федерального Законодательства РФ, в том числе Федерального Закона № 135-ФЗ от 28.07.2007 г. принимает на страхование риск имущественной ответственности Страхователя при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный Заказчику и/или третьему лицу при осуществлении оценочной деятельности.

СТРАХОВЩИК Адрес, телефон Банковские реквизиты	Акционерное общество «Страховая Компания Опора» (АО «СКО») в лице Руководителя департамента имущественных видов страхования Черных М. М. (Доверенность № 005-16-Ю от 01 января 2016 г.) 125040, Россия, г. Москва, 3-я улица Ямского поля, дом 32 тел./факс: (495) 649-71-71 р/сч 40701810173000000657 в ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» г. Москва кор/сч 3010181070000000297 БИК 044583297 ИНН 7705103801 КПП 775001001
СТРАХОВАТЕЛЬ Адрес, телефон Банковские реквизиты	ООО «Консалтбюро Финанс» в лице Генерального директора Петрушина Сергея Васильевича (Устаг) 121069, г. Москва, ул. Малая Никитская, д.14, стр.1 тел./факс: 8 (495) 690 18 30, 8 (495) 690 16 07 р/сч 40702810800000040591 АКИБ «Образование» (АО), Отделение 1 Москва, кор/сч 30101810245250000719 БИК 044525719 ИНН 7703513827 КПП 770301004
Выгодоприобретатели	Заказчик по договору проведения оценки и/или третья лица, которым нанесен вред (ущерб) при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вреда (ущерба) имуществу третьих лиц (далее по тексту – имущественный вред и/или ущерб) в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ РИСК СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым риском является возникновение ответственности Страхователя вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения вреда (ущерба) Страхователем Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Под причинением вреда (ущерба) Страхователем Заказчику, заключившему договор на проведение оценки подразумевается причинение вреда (ущерба) вследствие нарушения Страхователем договора на проведение оценки.
Застрахованное лицо	Страхователь.
Территория страхования	Территория Российской Федерации.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ	1 год, с 00.00 часов 16.02.2016 г. по 24.00 часа 15.02.2017 г.
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Годовой лимит ответственности: 6 000 000,00 (Шесть миллионов) рублей Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
ФРАКЦИОНАЛ безусловная	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	14 700,00 (Четырнадцать тысяч семьсот) рублей.
СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	Премия оплачивается единовременно, безналичным перечислением платежа на расчетный счет Страховщика. Ответственность Страховщика по Договору наступает с 00.00 часов дня, следующего за днем поступления денежных средств (страховой премии, первой ее части) на расчетный счет Страховщика.
СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ	При наступлении страхового случая Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более чем в размере страховой суммы установленной настоящим договором.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	При расхождении настоящего договора с Правилами приоритетными являются положения настоящего договора.

С условиями Договора, страхования согласен. С текстом Правил ознакомлен и согласен. Правила получил. Правила к настоящему Полису и является неотъемлемой его частью.

Страхователь
Генеральный директор
ООО «Консалтбюро Финанс»
Петрушин С.В.
М.П. _____

«Страховая Компания Опора»
Акционерное общество
Руководитель департамента имущественных видов страхования
Черных М. М.
М.П. _____

Полис выдан «09» февраля 2016 г.; г. Москва

ПРИЛОЖЕНИЕ В

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "29" июня 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.05.2009, дата регистрации 29.06.2009, №50-50-49/010/2009-012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- "Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июня 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-49/010/2009-013


Тихонов Е.П. (подпись)

Регистратор

50- НГН 781558



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"29" июня 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.05.2009, дата регистрации 29.06.2009, №50-50-49/010/2009-012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
• Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,3 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.2

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июня 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-49/010/2009-014

Регистратор

Тихонова Е. П.



(подпись)

50 - НГН 781607



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"25" октября 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 24.09.2010, дата регистрации 25.10.2010, №50-50-49/042/2010-032

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,8 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 88, адрес объекта: Московская область, городской округ Звенигород, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.3, кв.88

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" октября 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/042/2010-059



Регистратор

Тихонова Е. П.



(подпись)

50-АБН 115208

ПРИЛОЖЕНИЕ С

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ

2-ком. кв. в ЖК «Поспелый 3. 3»
 Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Восточный мкр, 3-й МКР

2 050 000 руб.
 36 283 руб/м²

Общая информация:
 Этаж: 12 / 12
 Тип дома: новостройка, кирпичный дом
 Тип отделки: евроотделка
 Общая площадь: 56,3 м²
 Площадь кухни: 10,8 / 11,8 м²
 Площадь холла: 12,7 м²
 Площадь комнаты: 9 м²
 Санузлы: 1 санузел
 Балконы: 1 лоджия
 Лифт: 1 лифт + 1 грузовой
 Парковка: нет
 Вид из окна: двор и город
 Статус ДС: —

СКИДКА ОТ 11,17%!
 Срок: 30 лет
 Кредит: от 20%

Ежемесячный платеж от 16 539 руб!

Подарок от застройщика!

р-н Восточный, мкр № 3.3, стр.12, этаж 12, номер кв. 302046. 1-й этажный дом, стр.№ 12/12МКР. Дом построен. Ввод объекта состоялся в одной из наиболее экологичных частей нашей Подмосковья, в 30 км в запад от МКАД. Меньше чем в 500 метрах от крупнейшей торговой артерии р-на Москва. В шаговой доступности – собственная парковка на 500 местовых мест под 1. Состояние – отличное, объект Звезда 3. 25-метровый фасадный, трехкомнатный и фактурный металл. Всего в 700-метровом расстоянии оборудованный парковочный пункт с охраняемыми. Туда более 1 км. до автодороги, которая является главной транспортно-логистической артерией района Александровского и Звенигородского районов, и в 500 метрах от дома находится ж/д станция Звенигород-Поспелый.

Подарок от застройщика!
 Подарок от застройщика!

Комментарий Показать все Скрыть Показать

3-ком. кв.
 Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Восточный мкр, 3-й МКР, кп12

2 450 000 руб.
 33 158 руб/м²

Общая информация:
 Этаж: 8 / 10
 Тип дома: новостройка, кирпичный дом
 Тип отделки: евроотделка
 Общая площадь: 74 м²
 Площадь кухни: 22/11-14 м²
 Площадь холла: 4 м²
 Площадь комнаты: 9 м²
 Санузлы: 1 санузел
 Балконы: 1 лоджия
 Лифт: 1 лифт + 1 грузовой
 Парковка: нет
 Вид из окна: двор
 Статус ДС: с 04.05.2018 года

Подарок от застройщика!

Два корпуса. Современность объекта привлекает покупателей и инвесторов города Звенигород. Районные власти бы одобрили современные парковки, зеленые газоны, благоустройство территории, красивые фасады, выходящие на юго-запад. В шаговой доступности д/с, школа, 25-тиристорный дворец Звенигород, от центра. На территории дома оборудован частично охраняемая парковочный пункт. До центра города 7 минут езды. Сан.инфраструктура в шаговой доступности от территории. Зем.угод.

Подарок от застройщика!
 Подарок от застройщика!

Новая цена. Купит!
 Квартиры в построенном МКР. Бюджетная программа от застройщика. Только для ДС.

www.sib.sravni.ru/flat/17933442

Ярославский
Кварталы от 2,3 млн руб.

Рядом есть метро
от метро до объекта
с/д до объекта от метро
до объекта от метро до объекта от метро до объекта

Ярославль, ул. Соколовых

1-ком. кв.
Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Восточный нкр, проезд Строителей, 4

2 900 000 руб.
38,560 руб/м²

Общая информация
Этаж: 15/16
Тип дома: монолитный, панельный дом
Тип отделки: евродело
Общая площадь: 73,3 м²
Площадь полезной: 50/1134 м²
Жилая площадь: ~ 47 м²
Площадь кухни: ~ 9 м²
Спальни: ~ 1 спальня
Ванная: ~ 1 ванна
Лифт: 1 этаж + 1 этаж
Площадь: нет
Вид из окна: двор
Срок ГС: --

статья от 12.07.2020
цена: 10 млн
аренд: от 27%

Ежемесячный платеж от: 23 425 руб.
Ежемесячный платеж от: 23 425 руб.

36,9
22,4
23,3
1,4
21,9
8,1
3,0
8,5
10,8
14,2
П. ЦМАН ID 3888

25 000 руб./мес.
7% НДС

Сколько ГС на 3-м кв. до 15.01

Сколько ГС на 3-м кв. до 15.01

Сколько ГС на 3-м кв. до 15.01

www.sib.sravni.ru/flat/1797719857

Соборный фронт

ДОНСТРОЙ (495) 925 4747

Рядом есть метро
от метро до объекта
с/д до объекта от метро до объекта от метро до объекта от метро до объекта

Ярославль, ул. Соколовых

1-ком. кв. в ЖК «Восточный 2.3»
Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Восточный нкр, ул. Полевая

1 400 000 руб.
46,880 руб/м²



Общая информация
Этаж: 14/15
Тип дома: монолитный, панельный дом
Тип отделки: евродело
Общая площадь: 50 м²
Площадь полезной: 17 м²
Жилая площадь: ~ 17 м²
Площадь кухни: ~ 9 м²
Спальни: ~ 1 спальня
Ванная: ~ 1 ванна
Лифт: 1 этаж + 1 этаж
Площадь: нет
Вид из окна: двор
Срок ГС: 1 кв. 2023 года

Сколько ГС на 3-м кв. до 15.01



Сколько ГС на 3-м кв. до 15.01

Сколько ГС на 3-м кв. до 15.01



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Помещение	
 Вернуться к результатам поиска	 Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	50:20:0000000:107827
Условный номер:	50-50-49/002/2009-336
Этаж:	1
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	А
Площадь:	122,6
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.1
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Форма собственности:	Частная
Дата обновления информации:	17.04.2015
Раздел:	Действующий
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50-49/010/2009-013 от 29.06.2009 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/010/2009-013 от 29.06.2009 (Доверительное управление)
Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	
» На регистрацию прав	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Помещение	
 Вернуться к результатам поиска	 Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	50:20:0000000:107828
Условный номер:	50-50-49/002/2009-345
Этаж:	1
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	А
Площадь:	56,3
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.2
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Форма собственности:	Частная
Дата обновления информации:	17.04.2015
Раздел:	Действующий
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50-49/010/2009-014 от 29.06.2009 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/010/2009-014 от 29.06.2009 (Доверительное управление)
Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	
> На регистрацию прав	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Помещение	
 Вернуться к результатам поиска	 Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	50:49:0020101:1069
Условный номер:	50-50-49/007/2010-140
Этаж:	1
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	А
Площадь:	56,8
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Московская область, городской округ Звенигород, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.3, кв.88
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Форма собственности:	Частная
Дата обновления информации:	17.04.2015
Раздел:	Действующий
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50-49/042/2010-059 от 25.10.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/042/2010-059 от 25.10.2010 (Доверительное управление)
Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	
» На регистрацию прав	