



## Отчет об оценке №220/26-10-2015

**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;

квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,5 кв. м., этаж 2. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/033/2010-082; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.53.

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

ООО «Консалтбюро Финанс»

**Дата оценки:**

26.10.2015

**Дата составления отчета:**

26.10.2015

Москва, 2015



## ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Дополнительным соглашением №13 от 22.10.2015 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;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,5 кв. м., этаж 2. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/033/2010-082; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.53.

Оценка проведена по состоянию на 26.10.2015 г.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке №220/26-10-2015 от 26.10.2015 с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщиками ООО «Консалтбюро Финанс» были сделаны следующие выводы:



Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 26.10.2015 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	3 477 696,67
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	1 597 017,31
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	1 611 200,42
квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,5 кв. м., этаж 2. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/033/2010-082; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.53.	3 279 842,39
Итого, руб.	9 965 756,79

*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 .....	4
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	5
1.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	5
1.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	6
1.3 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	6
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	8
4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	9
4.1 Принятые допущения .....	9
4.2 Ограничивающие условия .....	10
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	12
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	14
6.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	14
6.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	15
6.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки .....	15
6.2.2 Сведения об износе и устаревании объектов оценки .....	19
6.2.2.1 Расчет физического износа объектов недвижимости .....	20
6.2.2.2 Расчет функционального устаревания объектов недвижимости .....	23
6.2.2.3 Расчет экономического устаревания объектов недвижимости .....	24
6.3 Анализ местоположения объектов оценки .....	25
6.4 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	27
7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	29
8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	32
8.1 Этапы проведения оценки .....	32
8.2 Подходы к оценке .....	33
8.2.1 Затратный подход .....	33
8.2.2 Сравнительный подход .....	34
8.2.3 Доходный подход .....	35
8.2.4 Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода .....	37
8.2.4.1 Методология подхода .....	37
8.2.4.2 Выбор основных ценообразующих параметров .....	38
8.2.4.3 Выбор аналогов .....	38
8.2.4.4 Выбор единицы сравнения .....	39
8.2.4.5 Определение рыночной стоимости .....	39
8.2.4.6 Определение поправок .....	41
8.2.4.7 Итоговое значение рыночной стоимости в рамках применяемого подхода .....	42
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	44
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ .....	46
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	47
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	50
Нормативные документы .....	50
Справочная литература .....	51
Методическая литература .....	51
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	52
Приложение А .....	52
Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки .....	52
Приложение В .....	60
Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики .....	60
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
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,5 кв. м., этаж 2. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/033/2010-082; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.53.

**Основание для проведения оценки:** Дополнительное соглашение №13 от 22.10.2015 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:** № 220/26-10-2015 от 26.10.2015

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

**Дата осмотра объекта оценки:** 26.10.2015 г.

**Дата составления отчета:** 26.10.2015 г.

**Дата определения стоимости объекта оценки:** 26.10.2015 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	3 477 696,67	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	1 597 017,31	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	1 611 200,42	Не применялся	Не применялся
квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,5 кв. м., этаж 2. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/033/2010-082; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.53.	3 279 842,39	Не применялся	Не применялся
Итого, руб.	9 965 756,79	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	3 477 696,67
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	1 597 017,31
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	1 611 200,42
квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,5 кв. м., этаж 2. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/033/2010-082; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.53.	3 279 842,39
Итого, руб.	9 965 756,79

  
 \_\_\_\_\_  
 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"><li>• 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</li><li>• 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</li><li>• 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</li><li>• квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,5 кв. м., этаж 2. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/033/2010-082; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.53.</li></ul>
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Цель оценки	Определение 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	26.10.2015 г.
Срок проведения оценки	с 22.10.2015 по 26.10.2015 г.
Дата составления отчета об оценке	26.10.2015 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 – 129090, г. Москва, Каланчевская ул.. д. 20, стр.7, 1 этаж, офис 17</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: Договор страхования ответственности оценщиков №0010200-0837310/14ОО от 01.12.2014 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия полиса с 01.12.2014 по 30.11.2015 г; Стаж работы в оценочной деятельности более 3 лет 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: Полис №60000096760030 страховой компании ОАО «ОТКРЫТИЕ СТРАХОВАНИЯ» на сумму 6 000 000,00 (Шесть миллионов) рублей, срок действия с 16.02.2015 по 15.02.2016.</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 ЕСО (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

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
<b>Юридическая документация</b>	
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
4	квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,5 кв. м., этаж 2. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/033/2010-082; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.53.	Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.53.	92,5	50-50-49/033/2010-082	№ 50-50-49/042/2010-044 от 25.10.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/042/2010-044 от 25.10.2010 (Доверительное управление)	50:20:0000000:106630

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
4	квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,5 кв. м., этаж 2. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/033/2010-082; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.53.	2	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 неустрашимый 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 неустрашимым.

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 (Тфж)– 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 (Тэж) - 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.

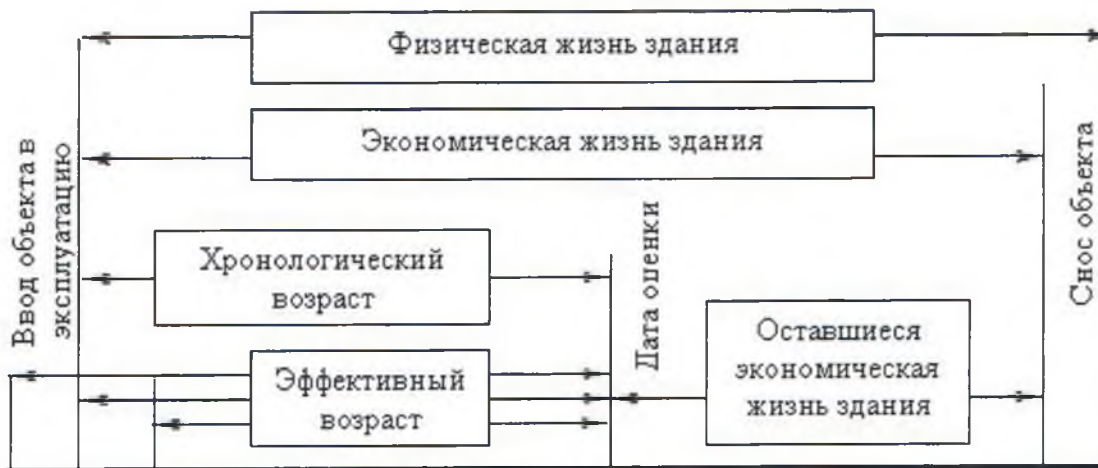
Эффективный возраст устанавливается на основе визуального осмотра и базируется на опыте и суждениях эксперта.

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 производство/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](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](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	2015
2	Год постройки	2010
3	Срок экономической жизни, лет	100
4	Возраст объекта, лет	5
5	Физический износ, %	5%

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://naps.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 однопутная 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.

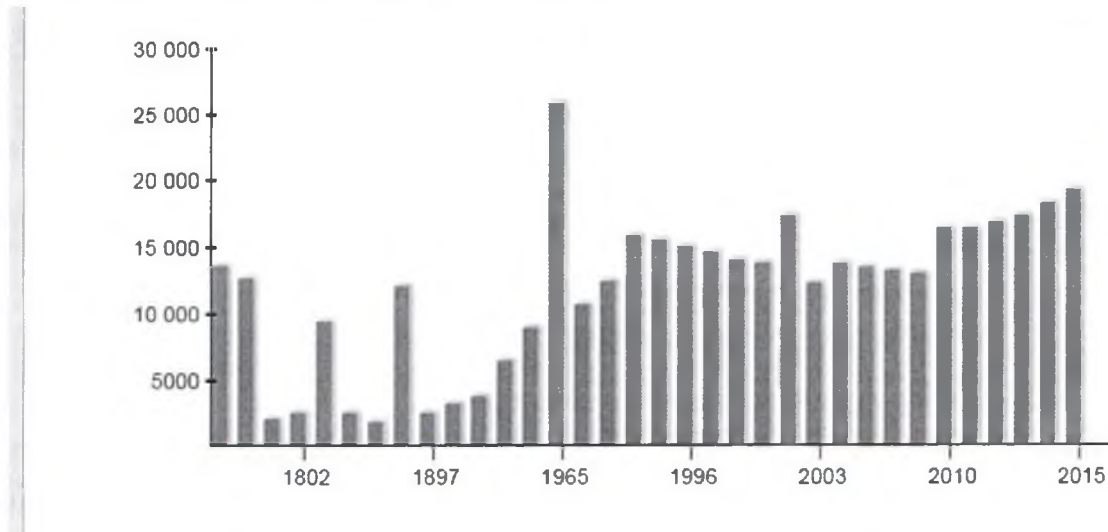
Также на западной окраине города проходит Большое кольцо МЖД, три остановочных пункта на границе города — пл. 192 км (мкр. Шихово), пл. 190 км (Саввинская Слобода) и пл. Дюдьково (мкр. Дюдьково). Работают 3 пары электропоездов в сутки по Большому кольцу — в сторону Манихино / Поварово на север, в сторону 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   площадь   средняя плотность		Численность населения								
1781	1790	1793	1844	1827	1850 <sup>1)</sup>	1868 <sup>2)</sup>	1871	1907 <sup>3)</sup>	1989 <sup>4)</sup>	1990 <sup>5)</sup>
33 514	%13 887	%1603	%2354	%8337	%2 400	%1700	%11 800	%2 400	%14 000	%14 000
1000 <sup>1)</sup>	1000 <sup>1)</sup>	1000 <sup>1)</sup>	1000 <sup>1)</sup>	1000 <sup>1)</sup>	1000 <sup>1)</sup>	1000 <sup>1)</sup>	1000 <sup>1)</sup>	1000 <sup>1)</sup>	1000 <sup>1)</sup>	1000 <sup>1)</sup>
%14 000	%13 700	%17 333	%12 300	%13 700	%13 400	%13 100	%12 900	%12 800	%12 800	%12 800
%16 000	%17 270	%18 123	%18 270							



### 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.

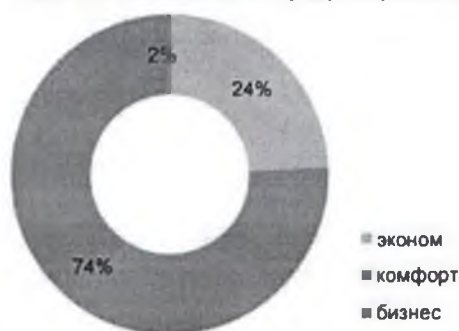
Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования для объекта оценки принято его использование в соответствии с текущим использованием в качестве жилых помещений.

## 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Обзор первичного рынка жилой недвижимости Звенигорода. Август 2015.

На первичном рынке жилья Звенигорода представлен широкий выбор квартир – от студий до таунхаусов, от эконом-класса до бизнес-класса, от малоэтажных до многоэтажных домов. Объекты первичного рынка рассредоточены по всем микрорайонам города: Центр, Южный, Восточный, Верхний Посад, Супонево и даже на окраинах в поселках Шихово и Поречье. Покупатель имеет возможность выбрать наиболее подходящий для него вариант не только в зависимости от его финансовых возможностей, но и от предпочтительного вида транспорта: железнодорожного или автомобильного сообщения с Москвой. Иными словами, если покупатель предпочитает добираться до Москвы электричкой, то он может приобрести для себя жилье в мкр. Южный, откуда можно пешком дойти до станции «Звенигород». Если же потенциальный покупатель жилья предпочитает добираться до Москвы на личном автомобиле, то ему лучше всего приобрести жилье в мкр. Супонево, где сейчас активно развивается вся необходимая инфраструктура: строятся школа и детские сады. По данным консалтинговой компании Welhome, по состоянию на начало августа 2015 года объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости Звенигорода реализуется порядка 4 тыс. квартир, продажи которых ведутся на 20 площадках в рассматриваемой локации.

Структура предложения квартир на первичном рынке по классам,  
% от общего объема квартир в продаже.



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Типичными характеристиками жилого дома эконом-класса являются: материал строительства – панель, компактные площади квартир (1-комнатные от 28-30 кв. м), отсутствие в корпусах по проекту 3-комнатных и более квартир, отсутствие организованных паркингов. Для жилых домов комфорт-класса характерны улучшенные планировки, более просторные квартиры (1-комнатные от 40 кв. м), наличие паркингов, как подземных, так и наземных многоуровневых, инфраструктура на первых этажах. К объектам бизнес-класса в Звенигороде относятся 5-7-этажные дома в мкр. «Чайка» в исторической части города (район Центр) от компании «ОстИнвестСтрой». В них предлагаются к продаже квартиры увеличенных площадей, с отделкой, подземным

паркингом, огороженной территорией. Таким образом, наибольшую долю предложения (74% от общего объема квартир) на первичном рынке жилой недвижимости Звенигорода занимают объекты комфорт-класса. На долю эконом-класса приходится четверть объема предложения на первичном рынке, на долю бизнес-класса – 2% от общего объема предложения квартир.

**Структура предложения квартир на первичном рынке по типу объекта,  
% от общего объема квартир в продаже.**



Источник: Welhome Real Estate Consulting

В структуре предложения квартир по типу объекта преобладают квартиры в многоэтажных (более 9 этажей) жилых комплексах (70% от общего объема предложения квартир), далее по объему предложения следуют квартиры в среднеэтажных жилых комплексах (6-9 этажей). Предложение квартир в малозэтажных жилых комплексах (до 5 этажей включительно) составляет 6% от общего объема.

**Структура предложения квартир на первичном рынке по географии, % от общего объема квартир в  
продаже.**

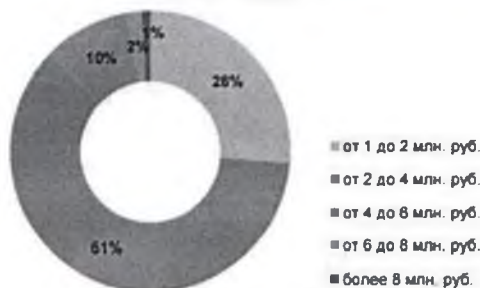


Источник: Welhome Real Estate Consulting

Согласно структуре предложения на первичном рынке географии основной объем предложения квартир сосредоточен в микрорайонах Супонево и Южный – порядка 60% от общего объема квартир в продаже. В мкр. Супонево на первичном рынке реализуются корпуса 11, 12, 15 от компании «Гефест- Инвест», ЖК «Нахабинское», ЖК «Супонево- Life», а также ЖК «Лермонтовский» от компании «Стройпромавтоматика». Меньше всего квартир реализуется в Первомайском мкр., а также в поселках Поречье и Шихово, где в сумме на первичном рынке представлено менее 10% от общего объема квартир.



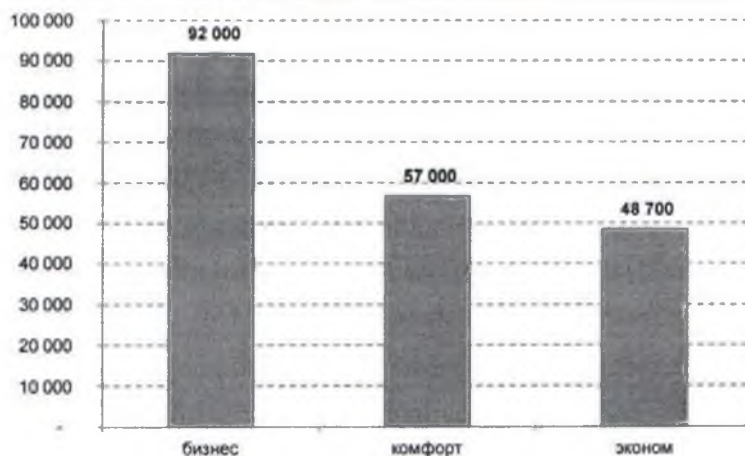
Структура предложения квартир на первичном рынке по бюджету покупки, % от общего объема квартир в продаже



Источник: Welhome Real Estate Consulting

В структуре предложения квартир по бюджету покупки преобладают объекты стоимостью от 2 до 4 млн. руб. Наименьшую долю в объеме предложения занимают квартиры стоимостью более 6 млн. руб., которые представлены, в основном, 4-комнатными квартирами и таунхаусами больших площадей. Квартиры в бюджете от 1 до 2 млн. руб. занимают чуть более четверти общего объема предложения на первичном рынке. По состоянию на начало августа 2015 года средняя стоимость жилья на первичном рынке Звенигорода составляет 48,7 тыс. руб. за 1 кв. м в эконом-классе, 57,0 тыс. руб. за кв. м – в комфорт-классе, 92,0 тыс. руб. за кв. м – в бизнес-классе. Усредненная стоимость жилья на первичном рынке вне зависимости от класса составляет 56,8 тыс. руб. за 1 кв. м.

Средняя стоимость жилья на первичном рынке по классам и географии, руб./кв. м



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Что касается бюджета покупки, то самую недорогую квартиру можно приобрести в мкр. Восточный. Здесь предлагаются студии площадью 29 кв. м за 1,029 млн. руб. от застройщика «СУ-155», а также в ЖК «Поречье» в одноименном поселке, где можно приобрести однокомнатную квартиру площадью 27,2 кв. м за 1,12 млн. руб. Наиболее дорогое предложение квартир зафиксировано в мкр. «Чайка» в доме бизнес-класса, где предлагается 4-комнатная квартира площадью 180 кв. м за 17,9 млн. руб. В массовом

сегменте наиболее дорогое предложение квартир – в ЖК «Ракитня», где предлагаются 3-комнатные квартиры площадью 135 кв. м за 7,38 млн. руб.

Источник информации:

[http://www.1rre.ru/upload/iblock/71e/analitics\\_realty\\_housing\\_27\\_08\\_2015\\_98448.pdf](http://www.1rre.ru/upload/iblock/71e/analitics_realty_housing_27_08_2015_98448.pdf)

**Вывод:** Средняя стоимость жилья на первичном рынке Звенигорода составляет 48,7 тыс. руб. за 1 кв. м в эконом-классе, 57,0 тыс. руб. за кв. м – в комфорт-классе, 92,0 тыс. руб. за кв. м – в бизнес-классе. Таким образом, усредненная стоимость жилья на первичном рынке вне зависимости от класса составляет 56,8 тыс. руб. за 1 кв. м.

## **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/93eb7fcbubz0364dc32571d70009908d/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	<a href="http://www.cian.ru/sale/flat/9115248/">http://www.cian.ru/sale/flat/9115248/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/flat/34771612/">http://www.cian.ru/sale/flat/34771612/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/flat/37946122/">http://www.cian.ru/sale/flat/37946122/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/flat/34623550/">http://www.cian.ru/sale/flat/34623550/</a>
Адрес	Московская область, г. Звенигород, улица Радужная, д. 12	Московская область, г. Звенигород, улица Радужная, д. 12	Московская область, г. Звенигород, улица Радужная	Московская область, г. Звенигород, улица Радужная, д. 12
Цена продажи (предложения), руб.	4 850 000	4 550 000	4 750 000	4 670 000
Общая площадь объекта улучшения, кв. м	111,2	110,0	110,0	110,0
Краткое описание объекта-аналога	Этаж: 10/14 Тип дома: монолитный Тип продажи: свободная Общая площадь: 111,2 кв. м Площадь комнат: 25+20+20 кв. м Площадь кухни: 16 кв. м Санузел: 1 совм. + 1 разд. Балкон: 1 балкон+1 лоджия Лифт: 1 пасс.+ 1 груз. Телефон: нет Вид из окна: двор и улица	Этаж: 7/14 Тип дома: монолитный Тип продажи: свободная Общая площадь: 110 кв. м Площадь комнат: 28,1+19,2+18,1 кв. м Жилая площадь: 66 кв. м Площадь кухни: 16 кв. м Санузел: 2 разд. Балкон: 1 балкон Лифт: 1 пасс.+ 1 груз. Телефон: да Вид из окна: двор и улица	Этаж: 7/14 Тип дома: кирпично-монолитный Тип продажи: свободная Общая площадь: 110 кв. м Площадь комнат: 28+19+18 кв. м Жилая площадь: 65 кв. м Площадь кухни: 16 кв. м Санузел: 2 совм. Балкон: 1 балкон Лифт: нет Телефон: нет Вид из окна: двор	Этаж: 7/14 Тип дома: монолитный Тип продажи: свободная Общая площадь: 110 кв. м Площадь комнат: 75 кв. м Жилая площадь: 75 кв. м Площадь кухни: 16 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, улица Радужная, д. 12		Московская область, г. Звенигород, улица Радужная, д. 12		Московская область, г. Звенигород, улица Радужная		Московская область, г. Звенигород, улица Радужная, д. 12	
Источник информации		<a href="http://www.cian.ru/sale/flat/9115248/">http://www.cian.ru/sale/flat/9115248/</a>		<a href="http://www.cian.ru/sale/flat/34771612/">http://www.cian.ru/sale/flat/34771612/</a>		<a href="http://www.cian.ru/sale/flat/37946122/">http://www.cian.ru/sale/flat/37946122/</a>		<a href="http://www.cian.ru/sale/flat/34623550/">http://www.cian.ru/sale/flat/34623550/</a>	
Цена объекта аналога, руб.		4 850 000		4 550 000		4 750 000		4 670 000	
Цена 1 кв. м, руб.		43 615		41 364		43 182		42 455	
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)		октябрь, 2015	0,00%	октябрь, 2015	0,00%	октябрь, 2015	0,00%	октябрь, 2015	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		111,2	0,00%	110,0	0,00%	110,0	0,00%	110,0	0,00%
Тип объекта	Квартиры в жилых комплексах	Элитный жилой комплекс	-10,00%	Элитный жилой комплекс	-10,00%	Элитный жилой комплекс	-10,00%	Элитный жилой комплекс	-10,00%
Этаж		10-й этаж	0,00%	7-й этаж	0,00%	7-й этаж	0,00%	4-й этаж	0,00%
Состояние помещения	Без отделки	Без отделки	0р.	Без отделки	0р.	Без отделки	0р.	Без отделки	0р.
Суммарная поправка		-17,00%		-17,00%		-17,00%		-17,00%	
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		17,00%		17,00%		17,00%		17,00%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		36 201		34 332		35 841		35 237	
<b>Удельный показатель рыночной стоимости 1 кв. м на основе сравнительного подхода без учета округления</b>									<b>35 457,76</b>

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 имеют различия. Объекты- аналоги относятся к элитным квартирам, в отличие от объекта оценки. Поправка составляет 10%.

#### Этаж расположения

При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Стоимость квартир на первом и последнем этажах многоэтажного дома ниже, чем стоимость квартир, расположенных. 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**

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), квартиры, находящиеся на первых и последних этажах, не пользуются большим спросом среди покупателей. Цены на квартиры, расположенные на первых этажах, в основном ниже на 10%, 20% а иногда и на 30% в зависимости от района города. Оценщиком было принято решение взять среднюю величину отличия цены в зависимости от этажа 20%.

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	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,5 кв. м., этаж 2. кадастровый (или условный) номер: 50- 50-49/033/2010-082; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.53.
Стоимость 1 кв. м квартир без учета этажа	35457,76	35457,76	35457,76	35457,76
Этаж расположения квартиры	1	1	1	2
Изменение цены в %	-20	-20	-20	0
Стоимость 1 кв. м квартир с учета этажа	28 366,20	28 366,20	28 366,20	35 457,76

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	28 366,20	3 477 696,67
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	28 366,20	1 597 017,31
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	28 366,20	1 611 200,42
квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,5 кв. м., этаж 2. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/033/2010-082; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.53.	92,5	35 457,76	3 279 842,39
Итого, руб.			9 965 756,79

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%	3 477 696,67
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%	1 597 017,31
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%	1 611 200,42
4	квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,5 кв. м., этаж 2. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/033/2010-082; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.53.	Сравнительный	100%	3 279 842,39

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	28 366,20	3 477 696,67
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	28 366,20	1 597 017,31
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	28 366,20	1 611 200,42
4	квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,5 кв. м., этаж 2. кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/033/2010-082; Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв.53.	92,5	35 457,76	3 279 842,39
	<b>Итого, руб.</b>			9 965 756,79


*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://www.izrukvruki.ru), <http://irr.ru>, <http://www.avito.ru>, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru), [www.rway.ru](http://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 Мособлупрполиграфиздата, 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. Савостьяков**

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

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
г. Москва

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

## ДИПЛОМ

К. Ж. 00641

Решением  
Государственной аттестационной комиссии

22 июня 2011

**Звягину  
Александр Николаевичу**

ПРИСУЖДЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

**ЭКОНОМИСТ**  
по специальности  
"Финансы и кредит"



Фамилия, имя, отчество

**Звягин Александр Николаевич**

Дата рождения

**06 апреля 1989 года**

Предшествующий 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*

*Особенности оценки стоимости городских земель, 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*

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** года  
(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

# Общество с ограниченной ответственностью «Консалтбюро Финанс»

ИНН 7703513827 КПП 770301001

121069, г.Москва, ул.М.Никитская, д.14, стр.1

р/с 40702810800000040591 в АКБ «ОБРАЗОВАНИЕ» (АО), г.Москва,  
к/с 30101810900000000676, БИК 044579676

Тел.8-925-517-72-94

## ДОВЕРЕННОСТЬ № 0202/Д

г.Москва

Девятое февраля две тысячи пятнадцатого 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 – Заместителя Генерального директора по операционной деятельности (паспорт: 45 10 148271 выдан Отделением по району Южное Бутово ОУФМС России по г.р. 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 правомочия 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 2015 года.

Подпись гр. Звягина А.Н.

удостоверяю.

Генеральный директор



С.В.Петрушин

**ПОЛИС № 60000096760030**
**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 ОАО «ОТКРЫТИЕ СТРАХОВАНИЕ» на основании Заявления от «10» февраля 2015 г., «Правил 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.*

<b>СТРАХОВЩИК</b> Адрес, телефон Банковские реквизиты	ОАО «ОТКРЫТИЕ СТРАХОВАНИЕ» в лице Старшего андеррайтера Департамента имущественных видов страхования Поповой Викторин Игоревны (Доверенность №58/1/15-Ю от 01.01.2015 г.) 115114, Россия, г. Москва, 1-й Дербеневский переулок, д.5 стр. 2 тел./факс: (495) 649-71-71 р/сч 40701810173000000657 в ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие», г. Москва кор/сч 30101810700000000297 БИК 044583297 ИНН 7705103801 КПП 775001001
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b> Адрес, телефон Банковские реквизиты	ООО «Консалтбюро Финанс» в лице Генерального директора Петрушина Сергея Васильевича (Устав) 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 в АКИБ «ОБРАЗОВАНИЕ» (ЗАО), г. Москва кор/сч 30101810000000000663 БИК 044552663 ИНН 7703513827 КПП 770301001
<b>Выгодоприобретатели</b>	Заказчик по договору проведения оценки и/или третьи лица, которым нанесен вред (ущерб) при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) 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.
<b>СТРАХОВОЙ РИСК, СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым риском является возникновение ответственности Страхователя (оценщика) 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.
<b>ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА</b>	Застрахованными лицами в рамках данного договора являются профессиональные сотрудники Страхователя, отраженные в Заявлении на



	страхование, или согласованные дополнительными соглашениями сторон, квалификации которых подтверждается соответствующими документами.
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Территория Российской Федерации.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ</b>	1 (Один) год, с 00,00 часов «16» февраля 2015 г. по 24,00 часа «15» февраля 2016 г.
<b>РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	С 00,00 часов «20» июля 2014 г. По 24,00 часа «15» февраля 2015 г.
<b>ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>	1. Годовой лимит ответственности: 6 000 000,00 (Шесть миллионов) рублей; 2. Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.
<b>ФРАНШИЗА</b>	Не установлена.
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	14 700,00 (Четырнадцать тысяч семьсот) рублей.
<b>СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ</b>	Премия оплачивается единовременным безналичным платежом 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, но не ранее 16.02.2015 г.
<b>СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ</b>	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.
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b>	При расхождении настоящего договора с Правилами приоритетными являются положения настоящего договора.
<b>Документы, являющиеся неотъемлемой частью полиса</b>	Неотъемлемой частью полиса являются: 1. Правила; 2. Заявление Страхователя.

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

<b>СТРАХОВЩИК:</b> ОАО «ОТКРЫТИЕ СТРАХОВАНИЕ»	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «Консалтбюро Финанс»
От имени <b>СТРАХОВЩИКА:</b> Старший менеджер Департамента имущественных видов страхования  Петрова В.И./	От имени <b>СТРАХОВАТЕЛЯ:</b> Генеральный директор  Петрухин С.В./

Полис выдан «13» февраля 2015 г.; г. Москва



**Договор  
страхования ответственности оценщиков  
№ 0010200-0837310/1400**

г. Москва

"01" декабря 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «Страховая Компания «Согласие», именуемое в дальнейшем «Страховщиком», в лице Заместителя начальника Отдела андеррайтинга по страхованию общегражданской и профессиональной ответственности Ржевской Екатерины Михайловны, действующей на основании Доверенности № 318/Д от 28.01.2014 г., с одной стороны,

и Звягин Александр Николаевич, 06.04.1989 г.р. паспорт серия 4510 №148271 выдан Отделением по району Южное Бутово ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО 28.04.2009г., именуемый в дальнейшем «Страхователем», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Сторонами», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную настоящим Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) выплатить Выгодоприобретателям страховое возмещение в пределах страховой суммы (лимитов возмещения), предусмотренной в настоящем Договоре.

1.2. Настоящий Договор заключен на условиях, изложенных в настоящем документе и в прилагаемых к настоящему Договору Правилах страхования ответственности оценщиков ООО «СК «Согласие» от «11» апреля 2011 г. (далее – Правила страхования).

1.3. Право на заключение настоящего Договора Страховщику предоставлено лицензией от 04.08.2010 С № 1307 77.

**2. Объект страхования**

2.1. По настоящему Договору объектом страхования являются:

2.1.1. имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

2.2. По настоящему Договору застрахована ответственность Страхователя исключительно при осуществлении им деятельности в рамках Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**3. Страховой случай**

3.1. По настоящему Договору страховым случаем 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.

3.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

3.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия настоящего Договора;

3.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя, при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

3.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное настоящим Договором;

3.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия настоящего Договора и/или срока исковой давности.

3.3. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

**4. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза. Страховая премия.**

4.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 3.1 настоящего Договора, в размере 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.

4.2. Франшиза по настоящему Договору страхования не устанавливается.

4.3. Страховая премия составляет 9 801,00 (Девять тысяч восемьсот один и 00/100) рублей.

4.4. Страховая премия уплачивается единовременно в срок до «08» декабря 2014 г. В случае неуплаты страховой премии в установленный настоящим Договором срок и в установленном настоящим Договором размере настоящий Договор считается не вступившим в силу.

#### 5. Срок действия договора

5.1. Срок действия настоящего Договора исчисляется с 00 часов 00 минут «01» декабря 2014 года до 24 часов 00 минут «30» ноября 2015 года.

#### 6. Особые условия

6.1. Положения, не регламентированные в тексте настоящего Договора, регулируются соответствующими положениями Правил страхования.

6.2. В дополнение к обязанностям, предусмотренным Разделом 10 Правил страхования Страхователь обязан направить уведомление о причинении ущерба (вреда) заказчику и (или) третьим лицам на электронный адрес Страховщика [ubitok@soglastic.ru](mailto:ubitok@soglastic.ru).

#### 7. Приложения.

7.1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «СК «Согласие» от «11» апреля 2011 г.

7.2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от «01» декабря 2014 г.

#### 8. Реквизиты и подписи Сторон.

##### СТРАХОВАТЕЛЬ:

**Звягин Александр Николаевич**  
Паспорт серия 4510 № 148271 выдан Отделением по району Южное Бутово ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО  
Дата выдачи 28.04.2009г.  
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 27, кв. 105

##### СТРАХОВЩИК:

**ООО «СК «Согласие»**  
Место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 42  
Телефон/факс (495) 739-01-01  
Банковские реквизиты:  
Р/с 40701810300000000025 в ОАО АКБ «Международный финансовый клуб», г. Москва  
К/с 30101810200000000632  
БИК 044583632 ИНН 7706196090  
КПП 775001001

Примечание: Реквизиты указываются согласно статье 7 федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

Правила страхования ответственности оценщиков ООО «СК «Согласие» от 11.04.2011 г. вручены.

Подписывая настоящий Договор Страхователь подтверждает, что условия страхования, изложенные в настоящем Договоре и Правилах страхования, ему разъяснены и понятны.


Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что с полномочиями представителя Страховщика на заключение настоящего Договора ознакомлен.

  
(подпись) **А.Н. Звягин**  
М.П. (Ф.И.О.)

  
(подпись) **Е.М. Ржевская**  
М.П. (Ф.И.О.)

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  
- 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 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

  
Регистратор  
Тихонова Е. П. (подпись)

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- ИГН 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: Владельцы инвестиционных пасов  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афины Реалти", данные о которых  
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасов в  
реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депозитов владельцев инвестиционных пасов

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,5 кв. м, этаж 2, адрес объекта:  
Московская область, городской округ Звенигород, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Сашкина, д.3,  
кв.53

Кадастровый (или условно) номер: 50-50-49/033/2010-082

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
этим в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25"  
октября 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/042/2010-044



Регистратор

Тихонова Е.П.



(подпись)

50-АБН 115219

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

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: квартира, назначение жилое, общая площадь 56,8 кв. м, этаж 1, номера на  
планах № 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.



50-АБН 115208

# ПРИЛОЖЕНИЕ С

## КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки

3-комн. кв. в ЖК «Новогоры-3»  
 Московская область, Звенигород, улица Радужная

4 550 000 руб.  
 41 300 руб за кв. м

Общая информация:

Этаж:	7/14
Тип дома:	кирпичная, монолитная
Тип отделки:	свободная
Общая площадь:	130 м²
Площадь кухни:	10,1x19,2=195 м²
Жилая площадь:	88 м²
Площадь туалета:	16 м²
Сараи:	1 раз
Котлов:	1 кот.
Лифт:	1 лифт + 1 шах.
Телефон:	нет
Надворный двор:	двор и улица

Представитель: ID 378915

Продается 3-комнатная квартира по адресу: Московская область, Звенигород, мкр Южный, ул. Радужная, д.13 на 7 этаже. 14 апреля года. Площадь 130 м². Имеется санузлы и собственность. В наличии: мебель, стиральная машина, посудомоечная машина, холодильник и телевизор. В комнате развешены картины. Планировка: 2 комнаты, 1 кухня, 1 ванная, 1 туалет, 1 коридор, 1 балкон, 1 лоджия. В квартире есть все необходимое для комфортной жизни. В доме есть все необходимое для комфортной жизни. В доме есть все необходимое для комфортной жизни.

Телефон: +7 925 936-19-15

Решить задачу, связанную с этим объявлением



Жилый комплекс «Дубровка»  
 Квартиры в современном жилом комплексе от 100 кв. м. в 15 минутах от центра города. Развитая инфраструктура, детские сады, школы, детские площадки.

ЖК «Земельный Арсенал»  
 В районе 4 кв. от МКАД. Новые и более современные квартиры от 30 кв. м.

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки

3-комн. кв.  
 Московская область, Звенигород, Южный мкр

4 750 000 руб.  
 41 150 руб за кв. м

Общая информация:

Этаж:	7/14
Тип дома:	кирпичная, монолитная
Тип отделки:	свободная
Общая площадь:	130 м²
Площадь кухни:	10,1x19,2=195 м²
Жилая площадь:	88 м²
Площадь туалета:	16 м²
Сараи:	1 раз
Котлов:	1 кот.
Лифт:	нет
Телефон:	нет
Надворный двор:	двор

Представитель: ID 378915

Продается 3-комнатная квартира по адресу: Московская область, Звенигород, мкр Южный, ул. Радужная, д.13 на 7 этаже. 14 апреля года. Площадь 130 м². Имеется санузлы и собственность. В наличии: мебель, стиральная машина, посудомоечная машина, холодильник и телевизор. В комнате развешены картины. Планировка: 2 комнаты, 1 кухня, 1 ванная, 1 туалет, 1 коридор, 1 балкон, 1 лоджия. В квартире есть все необходимое для комфортной жизни. В доме есть все необходимое для комфортной жизни.

Телефон: +7 926 215-77-54, +7 925 004-19-77



Сделка в ЖК «Новогоры-3»  
 Квартиры в современном жилом комплексе от 100 кв. м. в 15 минутах от центра города. Развитая инфраструктура, детские сады, школы, детские площадки.

Получить от 11,10 кв. м. в «Новогоры-3»  
 Новые квартиры от 11,10 кв. м. в 15 минутах от центра города. Развитая инфраструктура, детские сады, школы, детские площадки.



ЦИАН Аренда Продажа Новостройки

Удобство Разместить объявление Вход / Регистрация

Новый поиск

3-комн. кв.  
**Московская область, Звенигород, улица Радужная, 12** Показать на карте

**4 670 000 руб.** расчетная стоимость  
 41 433 руб за м²

Общая информация

Этаж: 4 / 14  
 Тип дома: кирпичное, панельный  
 Тип продажи: с отделкой  
 Общая площадь: 112 м²  
 Площадь кухни: 19 м²  
 Жилая площадь: 79 м²  
 Площадь холла: 14 м²  
 Санузлы: 3 туалета  
 Балконы: 1 лоджия  
 Лифт: 1 лифт + 1 груз.  
 Кондицион: нет  
 Вид из окна: двор

Предпочтения ID: 549988 Узнайте свои предпочтения

3-комнатная свободная планировка по плану в Звенигороде, ул.Радужная, д.12. 4 этаж 3-ком. кирпичного панельного дома. Общая площадь квартиры 112 кв.м, кухня 19 кв.м, две сан.узла. Подъезд не застекленный без остекления от ступеней. Звенигород 10 минут от МКАДа. Развитая инфраструктура. СБД и развитая система охраны. Удобное расположение для 1.собствен.нач., никто не проживает, только 3 и лет. При покупке за наличные, возможна ипотека.

Телефоны: +7 964 594-81-01, +7 966 144-53-43

Показать фото, сделать фото объявление и на ЦИАН



Адрес в НИ В Карты до 11.50!  
 11 минут выезда от МКАДа до метро 10 минут от МКАДа

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки

Удобство Разместить объявление Вход / Регистрация

Новый поиск

3-комн. кв.  
**Московская область, Звенигород, улица Радужная, 12** Показать на карте

**4 850 000 руб.** расчетная стоимость  
 43 415 руб за м²

Общая информация


Этаж: 10 / 14  
 Тип дома: кирпичное, панельный  
 Тип продажи: с отделкой  
 Общая площадь: 111,2 м²  
 Площадь кухни: 25,10-30 м²  
 Жилая площадь: 80 м²  
 Площадь холла: 12 м²  
 Санузлы: 2 туалета + 1 ванна  
 Балконы: 1 лоджия + 1 лоджия  
 Лифт: 1 лифт + 1 груз.  
 Кондицион: нет  
 Вид из окна: двор и улица

Предпочтения ID: 487809

Рядом с метро, развитая инфраструктура. 3-комнатная квартира с отделкой в Звенигороде. Общая площадь квартиры 111,2 кв.м, кухня 25,10-30 кв.м, две сан.узла. Подъезд не застекленный без остекления от ступеней. Звенигород 10 минут от МКАДа. Развитая инфраструктура. СБД и развитая система охраны. Удобное расположение для 1.собствен.нач., никто не проживает, только 3 и лет. При покупке за наличные, возможна ипотека.

Телефоны: +7 485 255-01-31

Показать фото, сделать фото объявление и на ЦИАН



Адрес в НИ В Карты до 11.50!  
 11 минут выезда от МКАДа до метро 10 минут от МКАДа

## 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	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
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
▼ <b>Права и ограничения</b>	
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)
<b>Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)</b>	
<a href="#">▶ На регистрацию прав</a>	

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Помещение	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	50:20:0000000:106630
Условный номер:	50-50-49/033/2010-082
Этаж:	2
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	А
Площадь:	92,5
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Московская область, городской округ Звенигород, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.3, кв.53
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Форма собственности:	Частная
Дата обновления информации:	17.04.2015
Раздел:	Действующий
▼ <b>Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
№ 50-50-49/042/2010-044 от 25.10.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/042/2010-044 от 25.10.2010 (Доверительное управление)
<b>Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)</b>	
» <a href="#">На регистрацию прав</a>	

Прошнуровано,  
пронумеровано  
и скреплено  
печатью 69 лист(а)/(ов)

Звяти И И. (2)

2  
}