

Отчет №0338/17/14

**об оценке справедливой стоимости 1 (одного)
жилого помещения в многоквартирном жилом
доме, расположенного по адресу: Московская
область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул.
Садовая д. 1, кв. 2, кадастровый номер
50:20:0000000:107828, составляющего имущество
ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».**

Основание для оценки:

Дополнительное соглашение №14 от 23.04.2019 г.
к Договору №0338/17 от 20.02.2017 г.

Дата составления
Отчета:

26.04.2019 г.

Заказчик:

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

2019 г.

Оглавление

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0338/17/14	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	5
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.1.1. <i>Объект оценки</i>	5
1.1.2. <i>Цель оценки</i>	5
1.1.3. <i>Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i>	5
1.1.4. <i>Определяемый вид стоимости</i>	5
1.1.5. <i>Дата оценки (определения стоимости объекта оценки)</i>	6
1.1.6. <i>Срок проведения оценки</i>	6
1.1.7. <i>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</i>	6
1.1.8. <i>Ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата</i>	6
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ	7
1.4. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
1.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	9
1.7. ФОРМА ОТЧЕТА	9
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	9
1.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ)	12
2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	12
2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	15
2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	16
2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
2.6.1. <i>Картина экономики. Январь 2019 г</i>	21
2.6.2. <i>Краткий обзор рынка первичной жилой недвижимости Московской области. 3квартал 2018 года</i>	23
СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНАЯ КОМПАНИЯ «REM-FKS»	34
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	35
3.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	35
3.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	35
3.3.1. <i>Затратный подход</i>	35
3.3.2. <i>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</i>	36
3.3.3. <i>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</i>	37
3.3.4. <i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</i>	37
3.3.5. <i>ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ</i>	37
3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	38
4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	48
4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	48
4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	49
4.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	49
5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ	51

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0338/17/14

Объект оценки:	1 (одно) жилое помещение в многоквартирном жилом доме, расположенное по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д. 1, кв. 2, кадастровый номер 50:20:0000000:107828, составляющее имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»
Цель и предполагаемое использование результатов оценки:	Определение справедливой стоимости объектов недвижимости для целей составления отчетности ПИФ и принятия управленческих решений
Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение №14 от 23.04.2019 к Договору №0338/17 от 20.02.2017 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества
Вид стоимости:	Справедливая стоимость
Оцениваемые права:	Право собственности
Заказчик:	ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти», в лице Генерального директора Анциферова Михаила Вениаминовича
Оценщик:	ООО «ЭнПиВи Консалтинг», фактическое местоположение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Отсутствуют, кроме указанных в п. 1.1.7.
Дата оценки:	26.04.2019 г.
Дата осмотра:	23.04.2019 г.
Номер и дата составления отчета:	№0338/17/14 от 26.04.2019 г.

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

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

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 26 апреля 2019 года, составляет:

3 278 630,50 руб.

Три миллиона двести семьдесят восемь тысяч шестьсот тридцать рублей 50 копеек.

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

Главный эксперт

Генеральный директор

ООО «ЭнПиВи Консалтинг»



_____/Е.С. Дуленкова /

_____/Р.Г. Борисычев/

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общие сведения об исследуемом объекте представлены в следующей таблице.

Таблица 1. Краткая характеристика объекта исследования

Параметры исследования	Характеристика
Наименование объекта оценки	1 (одно) жилое помещение в многоквартирном жилом доме, расположенное по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д. 1, кв. 2, кадастровый номер 50:20:0000000:107828, составляющее имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»
Тип объекта	Жилое помещение (квартира)
Общее состояние объекта оценки	Помещение с косметическим ремонтом
Собственник	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
Имущественные права	Общая долевая собственность
Обременения	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов недвижимости для целей составления отчетности ПИФ и принятия управленческих решений
Дата оценки	«26» апреля 2019 г.
Дата осмотра	«23» апреля 2019 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в целях, указанных в строке «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку, а именно – для принятия управленческих решений. Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления отчета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

3 278 630,50 руб.

Три миллиона двести семьдесят восемь тысяч шестьсот тридцать рублей 50 копеек.

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

1. Сведения об Отчете

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 2. Объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1 (одно) жилое помещение в многоквартирном жилом доме, расположенное по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д. 1, кв. 2, кадастровый номер 50:20:0000000:107828, составляющее имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Кадастровый номер: 50:20:0000000:107828, назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в каждой из частей объекта оценки	Доверительное управление

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

1.1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки 26.04.2018 г. для целей составления отчетности ПИФ и принятия управленческих решений.

1.1.3. ЗАДАЧА ОЦЕНКИ, ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Результатом оценки является величина итоговой стоимости объекта оценки.

Задачей оценки является определение справедливой стоимости для целей составления отчетности ПИФ и принятия управленческих решений.

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

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

1.1.4. ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СТОИМОСТИ

Оценке подлежит справедливая стоимость.

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

¹ МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

1.1.5. ДАТА ОЦЕНКИ (ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

Датой определения стоимости объекта оценки является 26.04.2019 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.6. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Работы по определению справедливой стоимости объекта проводились в период с 23.04.2019 г. по 26.04.2019 г.

1.1.7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую стоимость объекта.

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

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

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

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

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

Таблица 4. Реквизиты Оценщика

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

Реквизит	Значение
Паспортные данные	Дуленкова Екатерина Сергеевна, серия 45 08, №740365, выдан: Отделом внутренних дел «Кунцево» г. Москвы от 07.10.2006 г.
Сведения о членстве в СРО	Дуленкова Екатерина Сергеевна является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
Свидетельство о членстве в СРО	Дуленкова Екатерина Сергеевна свидетельство №01025 от 18.09.2010 г.
Наименование страховой компании	СОАО «ИНГОСТРАХ»
Реквизиты договора страхования ответственности	Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-078048/18 от 26 ноября 2018 г.
Реквизиты страхового свидетельства	Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-078048/18.
Сумма страхования гражданской ответственности	Дуленкова Екатерина Сергеевна – 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Период страхования	с 03 декабря 2018 г. по 02 декабря 2019 г.
Адрес местонахождения оценщика	Согласно местонахождению юридического лица
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Сведения об оценочной компании, с которой оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг» Юридический адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А. Фактический адрес: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26. ИНН / КПП 7725739271 / 772501001 р/с 40702810140000029414 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225. Данные о страховании деятельности. Наименование страховой компании: СОАО «ИНГОСТРАХ». Реквизиты договора страхования ответственности: № 433-069900/18 от 08 октября 2018 г. Период страхования: с 24 октября 2018 г. по 23 октября 2019 г. Страховая сумма: 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей)
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

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

1.4. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №14 от 23.04.2019 г. к Договору № 0338/17 от 20.02 2017 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества, заключенное между ООО «ЭнПиВи Консалтинг» в лице Генерального директора Борисычева Р.Г., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти», в лице Генерального директора Анциферова Михаила Вениаминовича, действующей на основании Устава, с другой стороны.

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

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

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

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

1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 0338/17/14. Датой составления Отчета является 26.04.2019 г.

1.7. ФОРМА ОТЧЕТА

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

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

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

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

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21642137 от 27.06.2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

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

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

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

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

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

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

1.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии со стандартами оценки применяются следующие общие понятия оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценке подлежит объект недвижимости, представляющий собою 1 (одно) жилое помещение в многоквартирном жилом доме, расположенное по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д. 1, кв. 2, кадастровый номер 50:20:0000000:107828, составляющее имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице.

Таблица 5. Краткая характеристика объекта оценки

Параметры оценки	Характеристика	
<i>Описание местоположения</i>		
Адрес объекта:	Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21642137 от 27.06.2017 г.
Удаленность от МКАД	40 км	https://yandex.ru/maps/
Основная транспортная магистраль	Ильинское шоссе ≈ 6 км	https://yandex.ru/maps/
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая	Осмотр объекта оценки
Престижность района	Хорошая	Осмотр объекта оценки
Преобладающий тип застройки	Жилая	Осмотр объекта оценки
Окружение объекта	Жилой комплекс «бизнес-класса»	Осмотр объекта оценки
<i>Технические характеристики здания</i>		
Тип объекта	Жилой дом	Осмотр объекта оценки
Класс объекта	Бизнес	Осмотр объекта оценки
Тип здания	Монолитно-кирпичный	Осмотр объекта оценки
Количество этажей	5 – 6	Осмотр объекта оценки
Год ввода в эксплуатацию	2010	Данные Заказчика
<i>Технические характеристики объекта оценки</i>		
Объект оценки	1 (одно) жилое помещение в многоквартирном жилом доме	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21642137 от 27.06.2017 г.
Состав объекта оценки	Кадастровый номер: 50:20:0000000:107828, назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21642137 от 27.06.2017 г.
Тип объекта	Жилое помещение (квартира)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21642137 от 27.06.2017 г.
Функциональное назначение:	Квартира	Осмотр объекта оценки

Параметры оценки	Характеристика	
Текущее использование объекта	Квартира	Осмотр объекта оценки
Этаж	1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21642137 от 27.06.2017 г.
Количество комнат	2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21642137 от 27.06.2017 г.
Площадь объектов, кв.м.	56,3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21642137 от 27.06.2017 г.
Высота этажа, м	3	Осмотр объекта оценки
Балкона/лоджий	Отсутствуют	Осмотр объекта оценки
Санузел, количество санузлов	Совместный	Осмотр объекта оценки
Физический износ здания	Износ равен 6%*	-
Техническое состояние	В помещениях проведен косметический ремонт**	Осмотр объекта оценки
Результаты визуального осмотра:	Представлены в приложении (фотографии объекта оценки)	-
Правовой статус:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда 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	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21642137 от 27.06.2017 г.
Вид права	Общая долевая собственность	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21642137 от 27.06.2017 г.
Существующие ограничения (обременения) прав	Доверительное управление	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21642137 от 27.06.2017 г.
Правоустанавливающие документы (номер и дата выдачи свидетельств о регистрации права собственности)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21642137 от 27.06.2017 г.	-

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

$$\text{Ифиз} = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%$$

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

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

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

Нормативный срок службы эксплуатации составляет 150 лет.

Таблица 2. Классификация общественных зданий по капитальности

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

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

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

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

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новая
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Рабочее	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	Улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	Простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены
Неудовлетворительное	Помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требует ремонта	требует ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности на нежилые помещения.

Общая долевая собственность — это имущество, находящееся в общей собственности с определением доли каждого из участников и право сособственника на получение

определенной доли доходов от пользования имуществом, а также его обязанность нести определенную долю расходов на содержание общего имущества.

Для целей настоящего Отчета об оценке право общей долевой собственности на оцениваемый объект предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

Оцениваемое здание принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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.

2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

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

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

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

2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стандарты оценки подчеркивают, что рыночная стоимость - это стоимость при наиболее эффективном использовании Объекта оценки.

Таким образом, рыночная стоимость определяется исходя из наиболее эффективного использования оцениваемого имущества, то есть наиболее вероятного использования, являющегося:

- соответствующим требованиям и нормам законодательства,
- физически возможным,
- экономически оправданным,
- максимально прибыльным.

Законодательно разрешенное использование

Согласно Допущениям и ограничивающим условиям настоящего Отчета, описанным в Разделе 1.6, юридическая экспертиза прав на рассматриваемый Объект оценки не проводилась. Предполагается, что все документы на право владения, пользования и распоряжения Объектом оценки оформлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с предоставленными Заказчиком правоустанавливающими документами на оцениваемый объект недвижимости последний относится к жилому фонду.

Таким образом, единственно возможным законодательно разрешенным использованием объекта является использование его в жилых целях.

Физически возможное использование

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой встроенное помещение, расположенное в жилом доме. Физические характеристики, конструктивные особенности и

техническое оснащение (в том числе имеющиеся коммуникации) не препятствуют его использованию в качестве жилого объекта недвижимости.

Исследование финансовой целесообразности заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

По результатам анализа рынка жилой недвижимости Московского региона было выявлено, что Объект оценки соответствует современным требованиям участников рынка, и обладает характеристиками, которые, по мнению большинства аналитиков, будут пользоваться спросом в ближайшем будущем.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

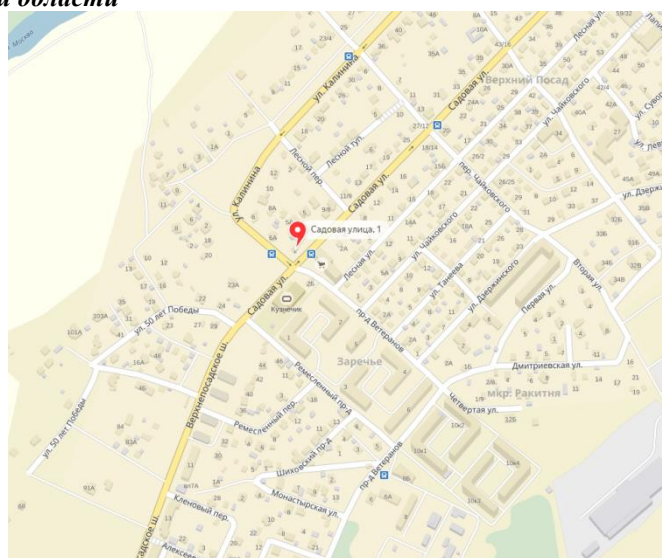
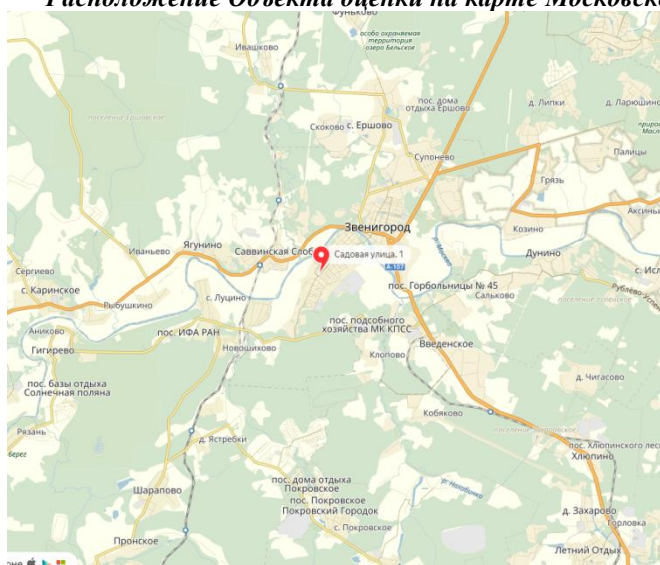
Учитывая то, что единственным законодательно разрешенным и физически возможным вариантом является использование Объекта оценки в качестве жилого, это назначение признается вариантом, обеспечивающим максимальную доходность.

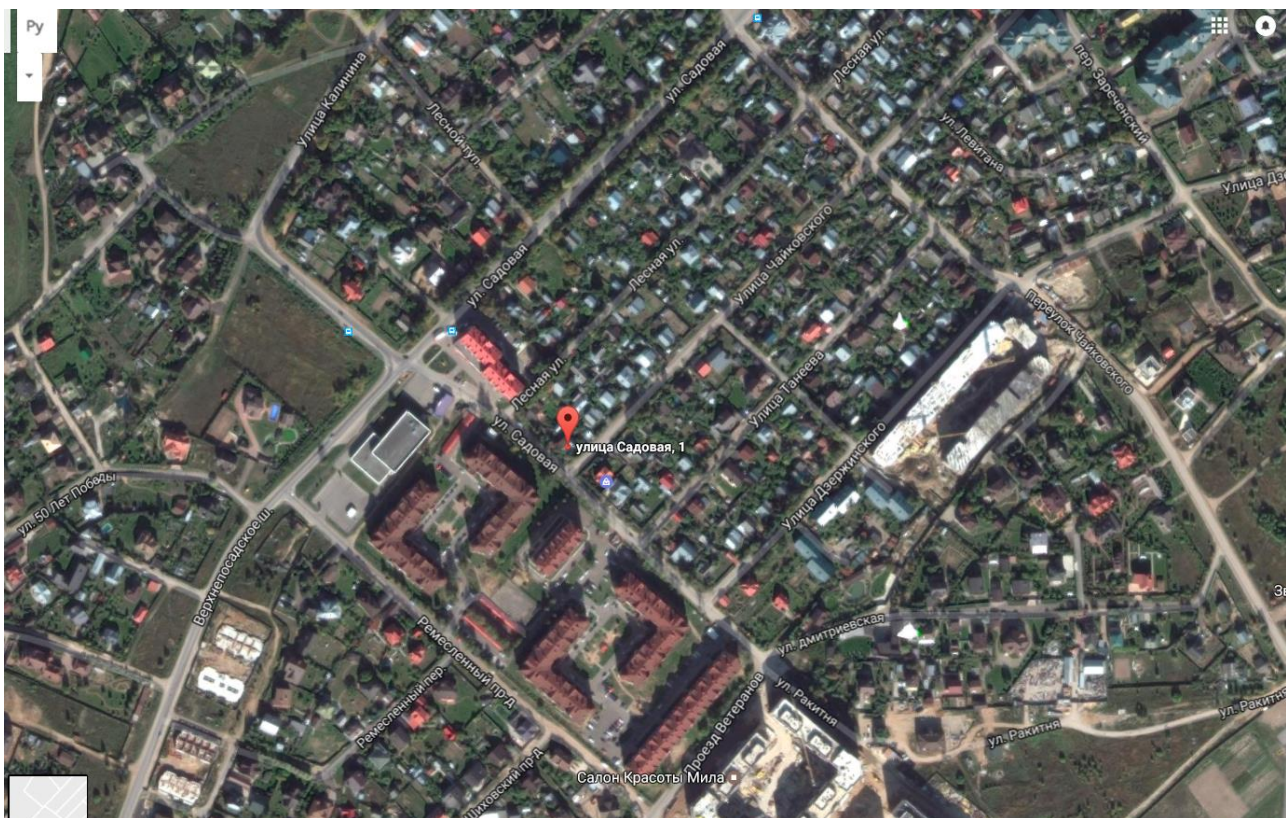
Вывод: на дату оценки наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки признается его текущее использование в качестве жилого помещения (квартиры).

2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Расположение Объекта оценки на карте Московской области





г. Звенигород Московской области²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В настоящее время разрабатывается масштабный проект комплексной реконструкции заповедной части города – с тем, чтобы она максимально отвечала задачам развития туризма. В обозримом будущем город вполне может стать, подобно Суздалью или Вологде, настоящим музеем под открытым небом. И вместе с тем он останется современным городом, жить в котором благополучно, комфортно, безопасно.

География

Площадь территории городского округа — 4810 га.

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

Население

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



Власть и политика

Политика

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

Экономика

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

Транспорт

В город проходит 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 города Голицыно и деревни Петровское соответственно.

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

2.6.1. КАРТИНА ЭКОНОМИКИ. ЯНВАРЬ 2019 Г.³

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Производственная активность

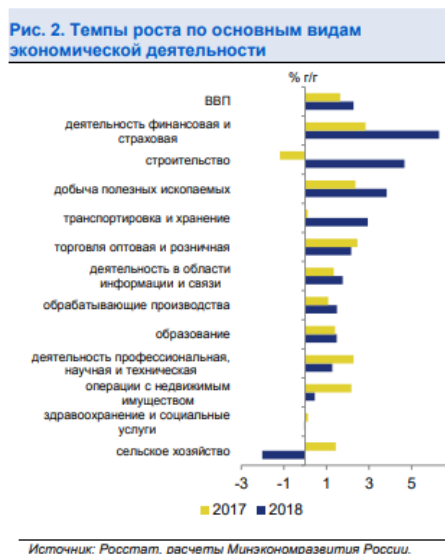
³ Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»).

Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.



Инфляция

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом.

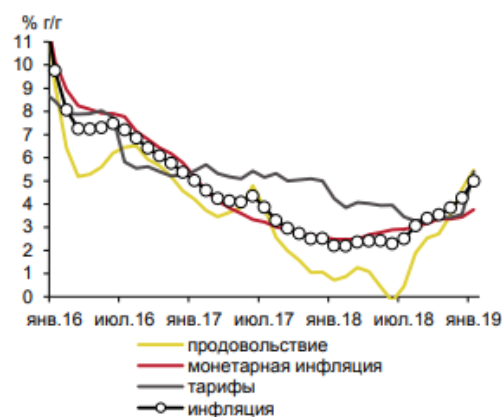
Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее).

Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA

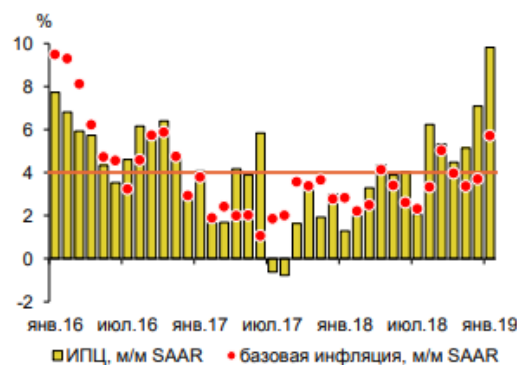
месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров.

Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным.

В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

2.6.2. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ. 3 КВАРТАЛ 2018 ГОДА⁴

Аналитический центр Новострой-М подготовил обзор первичного рынка жилой недвижимости Московского региона за три квартала 2018 года. Наши эксперты проанализировали, как изменился спрос, что происходит с ценами на квартиры в новых домах, какова ситуация на рынке ипотечного кредитования, сколько новых проектов появилось за девять месяцев.

В рамках данного исследования были изучены локальные рынки «старой» Москвы, Новой Москвы и Московской области на удалении до 30 км от МКАД. Для анализа спроса на новостройки использованы агрегированные данные Росреестра о заключенных и зарегистрированных ДДУ в конкретных временных периодах на квартиры и апартаменты, только договоры с физлицами (сделки с юридическими лицами и по переуступке не учитываются). Для анализа цен предложения используются агрегированные данные Новострой-М, собранные в автоматическом режиме.

Цены на квартиры в Московской области на протяжении 2018 года продолжают так называемое боковое движение с потенциалом к снижению (в общерыночном периоде анализа). Большинство застройщиков выбрали консервативную ценовую и ассортиментную стратегию, повышение стоимости квартир в течение роста строительной готовности стали более редкими и менее значимыми по номиналу (не более 2-3% в квартал).

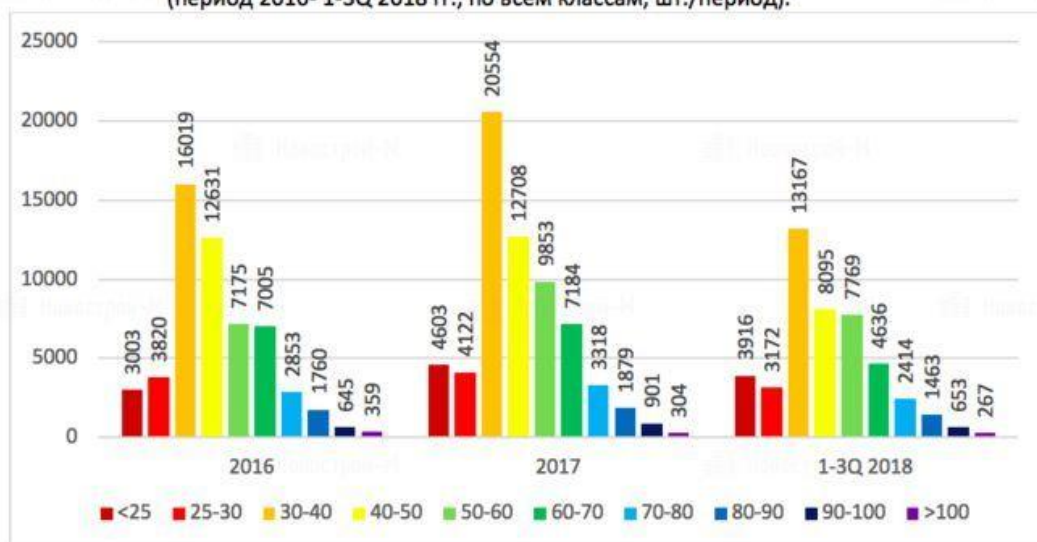
⁴ Источник информации: <http://www.miel.ru/docs/novmo42017.pdf>

Динамика спроса на квартиры в новостройках по годам (квартиры, сделки с физлицами)



В Московской области, в отличие от других локаций Московского региона, темпы продаж квартир в конце третьего квартала 2018 по объему сделок еще не превысили темпы полного 2017 года. При этом, если в четвертом квартале сохранятся текущие показатели продаж по прошедшим трем кварталам, то общее значение за полный 2018 год в лучшем случае достигнет уровня продаж по полному 2017 года. Налицо тренд на сокращение покупательской активности в Московской области.

Динамика спроса в разрезе конкретных площадей квартир по диапазонам (период 2016- 1-3Q 2018 гг., по всем классам, шт./период).



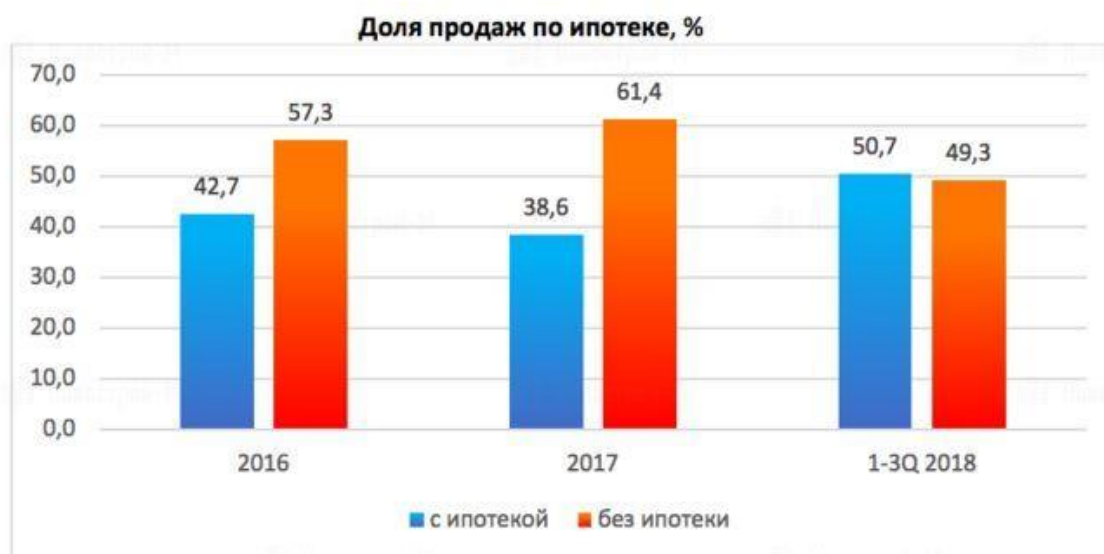
В контексте спроса на квартиры по определенным диапазонам площадей также не достигнуты уровни продаж за 3 квартала 2018 по сравнению с полным 2017 годом. Все диапазоны площадей пока продаются со средней активностью, однако с большой долей вероятности можно утверждать, что спрос сокращается на квартиры площадью 60-70, 70-80 кв. м и более.

Динамика спроса в разрезе географии: топ-20 локаций с наибольшим количеством заключенных ДДУ

Населенный пункт/локация	1-3Q 2018 (ДДУ, шт)
1. г. Красногорск	3 112
2. г. Люберцы	2 948
3. г. Мытищи	2 787
4. г. Железнодорожный	2 463
5. г. Одинцово	2 255

6. с. Молоково	2 246
7. г. Химки	2 174
8. пос. Дрожжино	2 065
9. г. Видное	2 025
10. пос. Суханово	1 866
11. пос. Томилино	1 630
12. г. Королёв	1 295
13. г. Котельники	1 141
14. г. Балашиха	1 114
15. г. Долгопрудный	1 089
16. г. Пушкино	1 073
17. г. Нахабино	754
18. пос. Путилково	737
19. пос. Отрадное	732
20. пос. Красково	714

Источник: Аналитический центр Новострой-М



По данным о совершенных в первые три квартала 2018 года в Московской области сделках можно сделать вывод о превышении доли сделок с применением ипотечного кредита по сравнению с полным 2017 годом (по аналогии с Новой Москвой). Данный тренд рынка также объясним комфортными ставками по ипотеке (до анонсированных в конце лета крупными банками повышений ставки на 1-1,5 п. п.) и сохранением комфортного значения бюджета покупки в силу стагнации цен. По нашим оценкам, приобретение квартир с привлечением кредитных средств в Московской области до конца 2018 года достигнет уровня около 60% от общего объема заключенных ДДУ.

Таблица 6. Предложения о продаже объектов недвижимости⁵

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Заречье кв-л, 4	Двухкомнатная квартира в готовом доме обжитого комплекса «Заречье». Это современный комплекс с набором объектов инфраструктуры. Он построен в юго-западной части города Звенигорода, в 10 минутах езды от центра. «Заречье» состоит из 7 домов малой этажности с лифтами. Высота этажей «в чистоте» 3 м. Места для парковки позволят решить проблему личного автотранспорта. Внутри комплекса сохранен природный ландшафт: многолетние деревья. Территория жилого комплекса огорожена забором. На территории детский сад. Квартира в собственности. Площадь комнат: 17,6-14,2 кв.м. Жилая площадь: 31,8 кв.м. Площадь кухни: 8,4 кв.м	55,1	3 306 000	60 000	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/151912855/
2.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая ул., 4	Отличная квартира в одном из самых живописных и экологичных мест Звенигорода ЖК Заречье. Кирпичный малоэтажный комплекс со своей закрытой охраняемой территорией. Функциональные детские и спортивные площадки, в пешей доступности берег Москвы-реки, детский центр развития Кузнечик, м-ны Дикси, Магнит. Вся инфраструктура Звенигорода. Хорошее транспортное сообщение с Москвой. Прекрасный бонус: возможность присоединения чердака и выкупа цокольного этажа. Этаж: 5 / 5. Год постройки: 2010. Высота потолков: 3 м. Площадь комнат: 25+11 кв.м. Жилая площадь: 36 кв.м. Площадь кухни: 12 кв.м. Ремонт: евроремонт	58,6	4 400 000	75 085	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/150634341/
3.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая ул., 2	Продается квартира свободной планировки в ЖК «Заречье» (г. Звенигород). Площадь 50,8 кв.м. Находится на 5 этаже 5-этажного дома, без отделки. Продажа от собственника (не агентство!), все документы на руках, готовы к сделке. К квартире также можно оформить дополнительное помещение в мансардной части дома. Уютный охраняемый огороженный жилой комплекс в экологически чистом районе города. Развитая инфраструктура (детский сад, игровые площадки, парковочные места, рядом детский оздоровительный центр «Кузнечик», лес, река). Транспортная доступность	50,8	2 950 000	58 071	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/153714523/
4.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Маяковского кв-л, 37	Площадь кухни: 11,5 кв.м. Этаж: 4 / 10. Высота потолков: 2,70 м. Площадь комнат: 18-12 кв.м. Жилая площадь: 30 кв.м. Площадь кухни: 11,5 кв.м	60	4 200 000	70 000	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/153365931/

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

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
5.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Почтовая ул., 36	Этаж: 5 / 6. Высота потолков: 2,90 м. Площадь комнат: 16,01-11,49 кв.м. Жилая площадь: 27,5 кв.м. Площадь кухни: 10 кв.м. Продается двухкомнатная квартира площадью 50,89 кв.м. в новом жилом комплексе «Центральный», расположенном в центре одного из старейших городов Подмосковья - Звенигорода. Звенигород славится хорошей экологией и богатой природой. Вся необходимая инфраструктура Звенигорода находится в шаговой доступности от ЖК «Центральный»: школы, детский сад, поликлиника, торговый центр, магазины, кафе и прочее. Автобусная остановка в двух минутах ходьбы от дома. По трассе А107 можно доехать до Можайского и Новорижского шоссе.	50,9	3 150 000	61 886	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/151349357/
6.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Заречье кв-л, 1	Трёхкомнатная квартира в готовом доме обжитого комплекса «Заречье». Это современный комплекс с набором объектов инфраструктуры. Он построен в юго-западной части города Звенигорода, в 10 минутах езды от центра. «Заречье» состоит из 7 домов малой этажности с лифтами. Высота этажей «в чистоте» 3 м. Места для парковки позволят решить проблему личного автотранспорта. Внутри комплекса сохранен природный ландшафт: многолетние деревья. Территория жилого комплекса огорожена забором. На территории детский сад. Квартира в собственности. Этаж: 1 / 5. Площадь комнат: 30-25-25 кв.м. Жилая площадь: 80 кв.м. Площадь кухни: 15 кв.м	122,6	7 356 000	60 000	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/151913392/
7.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая ул., д. 1-6	Продается трехкомнатная квартира в новостройке Квартал «Заречье» по адресу Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая ул., д. 1-6. Общая площадь квартиры - 122.6 кв. м. Тип проекта, по которому построен дом — Монолитно-кирпичный, компания-застройщик — Молния-Инвест. Стоимость квартиры — 7356000 руб. Способы оплаты можно уточнить у продавца. Более подробная информация по телефону. Срок ГК. Жилая площадь 51.20 кв.м. Этаж 1 / 7.	122,6	7 356 000	60 000	https://www.novostroy-m.ru/kvartiry/trehkomnatnaya-kvartira-v-kvartalzareche-cbf471ebb02736fe1ff26fe0395ebc
8.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Чехова, 1	Этаж: 6 / 7. Площадь комнат: 20-20-20 кв.м. Жилая площадь: 60 кв.м. Площадь кухни: 16 кв.м. Уникальная двухуровневая квартира в доме бизнес класса в престижном районе города Звенигород. Дом 2009 года постройки с подземным паркингом, находится в очень удобном для жизни и красивом месте на высоком берегу Москвы реки в окружении малоэтажной застройки, рядом с Вознесенским собором. Квартира с функциональной планировкой: на первом уровне просторная кухня-столовая и гостиная, санузел, лоджия - 8 кв.м., площади для размещения гардеробной комнаты или хозяйственных помещений, на втором (мансардном) уровне две спальни, возможность формирования антресоли благодаря высоте потолка до 6 метров, санузел, площади для гардеробной, отдельный выход в подъезд. Квартира без внутренней отделки	125	8 900 000	71 200	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/156400713/

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
9.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Почтовая ул., 41к2	Большая, Уникальная квартира в самом сердце города. Общая площадь: 114 кв.м. Без отделки. Свободная планировка. Такая площадь позволяет сделать. Полноценную 3х-комнатную квартиру, художественную студию, офисное помещение. Этаж: 5 / 5. Год постройки: 2010. Общая площадь: 114 кв.м. Площадь комнат: 20-15-15 кв.м. Жилая площадь: 50 кв.м. Площадь кухни: 12 кв.м	114	6 790 000	59 561	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/155165626/
10.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород Спортивная ул.	12-этажный монолитно-кирпичный дом расположен в центральной части г. Звенигорода, в районе сложившейся современной застройки. В непосредственной близости расположены школы; детские сады; ТРЦ; поликлиники; медицинские центры. Дом построен, сдан ГК в 2014г., заселен. 3-комнатная квартира общей площадью 98,7 кв. м свободной планировки расположена на 10 этаже. Оформлена в собственность.	98,7	4 681 341	83 477	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/154243093/
11.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород Восточный мкр 3-й мкр	Жилой комплекс находится в одной из наиболее экологически чистых частей Подмосковья, в 30 км к западу от МКАД. В 500 метрах от границы микрорайона протекает река Москва прекрасное место для отдыха. Район отличается хорошо развитой инфраструктурой. В шаговой доступности есть школы, детские сады, медицинские учреждения, торговые комплексы, магазины, культурный центр, а также спорткомплекс, бассейн, экопарк. Недалеко от города горнолыжные трассы, спуски для сногкатов. Общая: 61,3 м. Кухня: 11 кв.м	61,3	2 703 330	48 205	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/155202448/
12.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород ул. Дзержинского д.6	2-х комнатная квартира в экологически чистом, зеленом районе, расположенном на возвышенности - Верхний Посад, Зеленый двор. Дом кирпичный по индивидуальному проекту, удачная планировка. Комнаты изолированные, светлые, правильной формы 14,5 11 кв.м, выход на большую лоджию (8) из большой комнаты. Смотрите планировку на фото! Отличное расположение дома, до реки 8 минут пешком. Ипотека возможна. 1 взрослый собственник. ПРЯМАЯ продажа! Быстрый показ. Документы готовы к сделке	50	2 700 000	48 146	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/155875231/
13.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород проезд Ветеранов д.10к3	Продается двухкомнатная квартира площадью 65,2 кв.м в Звенигороде. Город с красивыми пейзажами, историческими памятниками и отличной экологией! Квартира без ремонта с большой кухней 12,4 кв.м, спальней, гостиной и гардеробной 3,3 кв.м обеспечат достойное и комфортное проживание. Окна выходят на лесопарковую зону, где протекает чистая Москва-река и есть оборудованные пляжи. В доме предусмотрен подземный паркинг и гостевая автостоянка. Рядом Ж/д станция, автобусная остановка, сетевые магазины. На скоростном поезде дорога в Москву займет не более 50 минут. Общая: 65,2 кв.м. Кухня: 12,4 м	65,2	2 999 200	53 481	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/154511611/
14.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород ул. Радужная д.21	Общая: 80,4 кв.м. Кухня: 11,7 кв.м. 22.5-18.5. Продается великолепная 2-х комн. квартира площадью 80 кв.м. Без отделки. Юр. и физ. свободна. В собственности. Отличный вид из окна.	80,4	3 300 000	58 845	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/153983177/

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
15.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород проезд Ветеранов д.10к4	Продается трехкомнатная квартира площадью 74 кв.м. в Звенигороде. Чистый воздух, природные красоты-все есть! Квартира без ремонта: большая кухня 14,5кв.м, две спальни, гардеробная, лоджия и вместительный холл. Из окон открывается вид на ухоженную дворовую территорию: цветы, деревья, спортивные и детские площадки Общая: 74 кв.м. Кухня: 14,5 кв.м. 13-15,5-12,4. Жилая: 40,9 кв.м	74	3 404 000	60 700	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/154032617/
16.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород Заречье кв-л д.б	Продаётся квартира в экологически чистом районе с шикарной транспортной доступностью, с закрытой охраняемой территорией, персональной бесплатной парковкой! Евроремонт по дизайнерскому проекту, делали для себя не экономии, живем меньше года! Высокий первый этаж с перспективой выкупа цокольного этажа. Общая: 44,8 кв.м. Кухня: 14 кв.м. Жилая: 26 кв.м	44,8	3 590 000	64 016	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/156351510/
17.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород проезд Ветеранов д.10к4	Продается уютная квартира в ЖК Ракитня в Звенигороде, в добротном монолитно-кирпичном доме. Огороженная территория с круглосуточной охраной. Отличный ремонт и встроенная кухня с техникой - делали для себя! Никто не жил, в собственности. Общая: 49,4 кв.м. Кухня: 10 кв.м. Жилая: 38 кв.м	49,4	3 600 000	64 195	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/149120559/
18.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород Супонево мкр д.10	Общая: 62,3 кв.м. Кухня: 12 кв.м. Жилая: 33 кв.м	62,3	3 650 000	65 086	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/153001968/
19.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород Восточный мкр 3-й мкр д.3	Жилой комплекс находится в одной из наиболее экологически чистых частей Подмосковья, в 30 км к западу от МКАД. В 500 метрах от границы микрорайона протекает река Москва прекрасное место для отдыха. Район отличается хорошо развитой инфраструктурой. В шаговой доступности есть школы, детские сады, медицинские учреждения, торговые комплексы, магазины, культурный центр, а также спорткомплекс, бассейн, экопарк. Общая: 61,3 кв.м. Кухня: 11 кв.м	61,3	2 703 330	48 205	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/155202448/
20.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород ул. Комарова д.13	Центр Звенигорода, новый дом. 1 собственник, полная стоимость в ДКП. Юридически и физически свободна. Пентхаус. Общая: 73,3 кв.м. 20-13-12. Жилая: 45 кв.м	73,3	3 900 000	69 544	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/156127885/

Анализ основных ценообразующих показателей

Объем передаваемых прав

На стоимость объекта влияет множество факторов. При этом нужно учитывать и параметры, снижающие его стоимость. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.

Если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то корректировка составляет 5-10% на понижение стоимости. Аналогичная поправка применяется и при наличии различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки.

Финансовые условия

При оценке объекта, в отношении которого субъекты намерены совершить сделку, учитываются и условия самой сделки. В случае, если объект оценки свободен от прав третьих лиц (например, в квартире никто не зарегистрирован), т.е. свободен и в юридическом и физическом плане, то применяются корректировка на условия сделки – на 10% дороже. Это средний показатель поправки. Для того, чтобы внести ясность, приведем пример – если требуется оценить квартиру для продажи с одновременной покупкой (обмен), то стоимость квартиры будет меньше на величину указанной корректировки. Обоснованием этого является трата времени на поиск варианта обмена, который удовлетворил бы пожелания двух сторон сделки.

Условия продажи

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

Дата предложения

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

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

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

Снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках, в большинстве случаев, не является открытой информацией.

Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено в связи с недостаточным количеством информации. Поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

Величина поправки на торг была взята Оценщиком по данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Квартиры» под ред. Лейфера Л.А. по следующей таблице:

Таблица 197

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%

Район расположения

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

Площадь

Корректировка на общую площадь жилой квартиры учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Объект оценки и объекты-аналоги отличаются по площади.

Корректировка вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Жилые дома» (2011 г.).

So/Sa	K
< 0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,50-0,84	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,50	0,95
>1,50	0,93

Корректировка на тип дома

При определении рыночной стоимости квартиры в процессе оценки принимается во внимание такая характеристика объекта как тип дома, в котором эта квартира расположена.

Но такая поправка не применяется, если квартира расположена в кирпичном или кирпично-монолитном доме. При этом сравниваются квартиры-аналоги, которые во всем остальном, кроме типа дома, имеют похожие характеристики. Как видно из сути применяемой корректировки, более современные и экологичные материалы увеличивают стоимость объекта оценки.

Величина корректировки определялась на основании следующих рыночных показателей:

Тип дома	Цена, долл. США / кв. м
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	4 071
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	4 163
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	4 455
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	4 368
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт. и иные кв. небол. пл-дей)	5 162
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	5 078

Объект оценки	Объект-аналог					
	Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт. и иные кв. небол. пл-дей)	Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	0%	-2%	-9%	-7%	-27%	-25%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	2%	0%	-7%	-5%	-25%	-22%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	9%	7%	0%	2%	-17%	-15%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	7%	5%	-2%	0%	-20%	-17%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт. и иные кв. небол. пл-дей)	27%	25%	17%	20%	0%	2%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	25%	22%	15%	17%	-2%	0%

Этаж/этажность

Расположение квартиры на 1 этаже в большинстве случаев оказывает отрицательное влияние на ее стоимость, за исключением случаев, когда объекты расположенные на первом этаже находятся на оживленных магистралях и поэтому могут быть использованы будущими владельцами в качестве магазина или офиса (после перевода в нежилой фонд)

Величина корректировки определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Квартиры» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 126

Москва		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,88	0,97
	средний этаж	1,14	1,00	1,10
	последний этаж	1,03	0,91	1,00

Вид из окна

Вид из окна в большинстве случаев очень сильно влияет на стоимость квартиры. Это объясняется просто – при совершении сделки и приобретении квартиры, новые владельцы получают не просто вид из окна, а экологическую характеристику. Квартиры, которые расположены с окнами на внешнюю часть улицы, на дороги или дорожные магистрали – стоят ощутимо дешевле, чем те квартиры, окна которых выходят во внутренний двор. Но, дороже всего будут квартиры, которые имеют окна на обе стороны – и на улицу и на внутренний двор.

Обоснование вводимых корректировок рассчитывались на основании следующего источника информации: <http://www.tutrealty.ru/articles/1708-kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-cenu-kvartiry>.

«...Под хорошими видовыми характеристиками понимается ситуация, когда из окна квартиры открывается красивый вид. Но такое понятие, надо сказать, очень индивидуальное: то, что нравится одному человеку, не обязательно понравится другому. В современной риелторской практике за хороший вид из окна стоимость квартиры может увеличиться от 100 тысяч до миллионов рублей.

В Москве самые дорогие квартиры с самыми «ценными» видовыми характеристиками расположены в центре города - с видами на Кремль или набережные. Например, если рассматривать две одинаковые квартиры, находящиеся на одной лестничной площадке, но при условии, что одна выходит окнами во двор, а вторая – на храм Христа Спасителя, то вторая квартира будет стоить на 30-40% дороже.

Также ценятся квартиры с видом на знаковые объекты города. К примеру, в Москве это могут являться Большой театр, МГУ, Лужники, Дом правительства или Воробьевы горы. Если вид из окна выходит на них, то тогда такая квартира будет иметь цену на 20-30% больше.

Красивый вид на храмы и монастыри ценится чуть дешевле. Так, квартиры элит-уровня в тихом историческом центре столицы с таким видом будут стоить на 10-20% дороже квартир с выходом окон во двор. Меньше всего в этом плане ценятся виды на Москву-реку и другие водоемы. Парки, реки и другие красивые природные объекты способны увеличить стоимость квартиры всего на 10-15%.»

Санузел

При проведении оценки и определении рыночной стоимости квартиры, особое внимание уделяется и планировке санитарно-технического узла в квартире. Кроме вышесказанного, в некоторых случаях принимается во внимание и количество санузлов (не всегда в квартире только один санузел). Квартира, в которой туалет отделен от ванной комнаты, претендует на более высокую стоимость, нежели аналогичная квартира с похожими описательными характеристиками, но с совместным санузлом.

Ликвидность доли в квартире

Нередки случаи, когда требуется проведение оценки в отношении не квартиры, а ее части, т.е. доли. При этом внесение корректировок неизбежно, т.к. на рыночную стоимость доли в квартире влияет достаточно много факторов.

При этом, принимаются во внимание все те параметры, которые бы учитывались при проведении оценки квартиры в целом, а не только ее доли. А также, нужно учитывать тот факт,

что долю в квартире намного сложнее продать или купить, чем квартиру как самостоятельный цельный объект. Этот момент тоже влияет на определение стоимости доли.

При применении корректировки на ликвидность доли в квартире, она составляет от 10 до 40%. Это достаточный большой разрыв между нижним и верхним порогом, поэтому нужно учитывать характеристики выделяемой доли, а также характеристики всей квартиры.

Корректировка на техническое состояние, ремонт

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

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

Величина данной поправки определяется на основе анализа цен на стройматериалы и работы строительных и отделочных организаций.

Таблица 7. Стоимость ремонтных работ

Источник информации	Уровень ремонта	Стоимость ремонтных работ, руб./кв.м
http://avalremont.ru/Tseni/?test=1&utm_expid=120338660-0.qffjcIgdS_aeB7HDQWGx2Q.1&utm_referrer=www.yandex.ru%2Fclck%2Fjsreidir Компания «АвельРемонт» тел: +7 (499) 322-28-71	Черновые работы	4 700
	Капитальный ремонт	6 500
	Евроремонт	8 500
http://rmstroj.ru/remont-kvartir/eksklyuzivnyj-remont-kvartir.php	Эксклюзивный ремонт	16 500
http://www.v-remont.ru/price.html ООО «Евроремонт квартир» тел.: + 7 (903) 789-57-48	Косметический ремонт	3 000
	Капитальный	6 000
	Евроремонт	8 000
http://remont24.msk.ru/ceny	Эксклюзивный ремонт	14 000
http://www.remf.ru/price.htm Строительно-ремонтная компания «REM-FKS» тел: +7 (495) 542-64-67	Косметический ремонт	2 500
	Капитальный	5 500
	Евроремонт	9 500
http://remont.moscow/ceny/	Эксклюзивный ремонт	14 500

Таблица 8. Усредненная стоимость ремонтных работ

Уровень ремонта	Среднее значение, руб./кв.м
Косметический ремонт	3 400
Капитальный	6 000
Евроремонт	8 667
Эксклюзивный ремонт	15 000

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Порядок расчета стоимости активов при оценке для целей МСФО следующий:

1. По используемым (операционным) активам определяется:

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

2. По избыточным активам определяется:

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

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

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

3.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Z_{B/3} * K_{ДЕВ} * (1 - И_{\Sigma}),$$
$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{ФИЗ}) * (1 - У_{ФУН}) * (1 - У_{В}), \text{ где:}$$

PC – справедливая стоимость объекта недвижимости;

CZ – справедливая стоимость прав на земельный участок;

$Z_{B/3}$ – затраты на воспроизводство/замещение улучшений без учета износа и устареваний;

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

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

$И_{ФИЗ}$ – физический износ;

$У_{ФУН}$ – функциональное устаревание;

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

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

3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валовой ренты.

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

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

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

3.3.3. Доходный подход

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

3.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

3.3.5. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ

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

Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в доходе от эксплуатации или дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдачи ее в аренду).

Расчет текущей стоимости будущих доходов может быть осуществлен либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока. Метод дисконтирования основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, метод капитализации – на ретроспективных данных о доходе за наиболее репрезентативный период с допущением, что доходы от недвижимости будут постоянными или будут расти постоянными темпами.

Ввиду того, что в данном случае квартира не является доходным видом недвижимости и типичный покупатель совершает сделку купли-продажи квартиры для целей дальнейшего личного пользования, либо в инвестиционных целях (последующая перепродажа), а не в целях получения коммерческой выгоды от эксплуатации – результат данного подхода не отражает реальную мотивацию ни продавца, ни покупателя. В связи с этим Оценщик отказался от использования доходного подхода.

3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

Метод сравнения продаж к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

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

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

Таблица 9. Краткая характеристика объектов-аналогов⁶

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Московская область, Звенигород, Садовая ул., 4	Общая 54,6 м ² . Жилая 27,6 м ² . Кухня 11,4 м ² . Этаж 4 из 5. Построен 2010. Оригинальный комплекс бизнес-класса Заречье со своими объектами инфраструктуры находится в подмосковном Звенигороде. Жилой комплекс имеет удачное месторасположение, хорошую экологическую атмосферу. В городе нет крупных промышленных предприятий, неподалеку протекает река Москва. В самом комплексе остался первозданный природный ландшафт	55	3 500 000	64 103	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/202482783/
2	Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, Восточный микрорайон, 3-й микрорайон, 1	Дом сдан в начале 2015 года. Квартира со свежим ремонтом. Две просторные изолированные комнаты, помимо них есть большая гостиная совмещённая с кухней. Остеклённая лоджия. Приличные соседи. Проблем с парковкой нет. В 3-5 минутах ходьбы два муниципальных детских сада (один из них новый с бассейном). В 3-7 минутах ходьбы 3 супермаркета (2 Дикси и Верный). Вся городская инфраструктура (больницы, школа, почта, администрация, рынок, парк, центральная часть города) в пешей доступности (10-20 минут пешком).	66,50	4 300 000	64 662	https://www.cian.ru/sale/flat/203723339/
3	Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, Восточный микрорайон, 3-й микрорайон, 23	Продаем просторную 2-комнатную квартиру в Звенигороде. Квартира с муниципальным ремонтом. Свободная продажа, быстрый выход на сделку. Первичный собственник, перепланировок нет, в собственности менее 3-х лет, основание собственности приватизация. Звоните! Подходит под ипотеку	55	3 590 000	65 273	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/205430615/
4	Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород	Продается 2-ух комнатная квартира, расположенная на третьем этаже, пятиэтажного дома, в Звенигороде, квартал Маяковского, от МКАД 45 км. 50 минут на машине, по Новорижскому шоссе. Так же можно добраться до Москвы на автобусе 452, до метро Кунцевская, и 881- до метро Строгино, ходят маршрутки до станции Звенигород, Голицыно, Одинцово. Рядом находится общеобразовательная школа 1 и детский сад 5 Ласточка. Вся инфраструктура города	45	2 900 000	65 022	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/192174857/
5	Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, Почтовая ул., 1	Продаётся 2х комнатная квартира свободной планировки, высокий первый этаж, окна на лес. Свободная продажа, быстрый выход на сделку	65,2	4 500 000	69 018	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/192420274/

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

ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В связи с тем, что по результатам интервьюирования контактных лиц, разместивших предложения, Оценщиком были выявлены предпосылки для возможности снижения цены предложения путем торга, корректировка на уторговывание (на переход от цен предложений к ценам потенциальных сделок) Оценщиком была введена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Квартиры» под ред. Лейфера Л.А. по следующей таблице:

Таблица 197

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%

Корректировка по данному показателю составляет (-)4,5%.

Корректировка на местоположение

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру (г. Звенигород Московской области), поправка не вносилась.

Корректировка на площадь

Корректировка на общую площадь жилой квартиры учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной

полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Объект оценки и объекты-аналоги отличаются по площади.

Корректировка вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Жилые дома» (2011 г.).

So/Sa	K
< 0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,50-0,84	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,50	0,95
>1,50	0,93

Корректировка не применялась, помещения объектов оценки и объектов-аналогов сопоставимы по данному показателю.

Корректировка на тип объекта

Величина корректировки определялась на основании следующих рыночных показателей:

Тип дома	Цена, долл. США / кв. м
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	4 071
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	4 163
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	4 455
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	4 368
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт. и иные кв. небол. пл-дей)	5 162
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	5 078

Объект оценки	Объект-аналог					
	Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт. и иные кв. небол. пл-дей)	Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	0%	-2%	-9%	-7%	-27%	-25%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	2%	0%	-7%	-5%	-25%	-22%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	9%	7%	0%	2%	-17%	-15%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	7%	5%	-2%	0%	-20%	-17%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт. и иные кв. небол. пл-дей)	27%	25%	17%	20%	0%	2%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	25%	22%	15%	17%	-2%	0%

Квартиры объекта оценки и объекты-аналоги расположены в монолитно-кирпичных жилых домах. Корректировка не применялась.

Корректировка на этаж

Расположение квартиры на 1 этаже в большинстве случаев оказывает отрицательное влияние на ее стоимость, за исключением случаев, когда объекты расположенные на первом

этаже находятся на оживленных магистралях и поэтому могут быть использованы будущими владельцами в качестве магазина или офиса (после перевода в нежилой фонд).

Оцениваемый объект расположен на первом этаже жилого дома, объекты-аналоги №№1, 2, 3, 5 – на средних этажах жилых домов. Вследствие чего, к стоимости данных объектов, необходимо применять понижающую корректировку.

Величина корректировки определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Квартиры» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 126

Москва		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,88	0,97
	средний этаж	1,14	1,00	1,10
	последний этаж	1,03	0,91	1,00

Корректировка на вид из окна

Вид из окна в большинстве случаев очень сильно влияет на стоимость квартиры. Это объясняется просто – при совершении сделки и приобретении квартиры, новые владельцы получают не просто вид из окна, а экологическую характеристику. Квартиры, которые расположены с окнами на внешнюю часть улицы, на дороги или дорожные магистрали – стоят ощутимо дешевле, чем те квартиры, окна которых выходят во внутренний двор. Но, дороже всего будут квартиры, которые имеют окна на обе стороны – и на улицу и на внутренний двор.

Помещения объектов оценки и объектов-аналогов имеют сопоставимый вид из окна, корректировка не применялась.

Корректировка на техническое состояние, ремонт

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

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

Величина данной поправки определяется на основе анализа цен на стройматериалы и работы строительных и отделочных организаций.

Таблица 10. Стоимость ремонтных работ

Источник информации	Уровень ремонта	Стоимость ремонтных работ, руб./кв.м
http://avalremont.ru/Tseni/?test=1&utm_expId=120338660-0.qffjcIgdS_aeB7HDQWGx2Q.1&utm_referrer=www.yandex.ru%2Fclck%2Fjsredir Компания «АвельРемонт» тел: +7 (499) 322-28-71	Черновые работы	4 700
	Капитальный ремонт	6 500
	Евроремонт	8 500
http://rmstroi.ru/remont-kvartir/eksklyuzivnyj-remont-kvartir.php	Эксклюзивный ремонт	16 500
http://www.v-remont.ru/price.html ООО «Евроремонт квартир» тел.: + 7 (903) 789-57-48	Косметический ремонт	3 000
	Капитальный	6 000

Источник информации	Уровень ремонта	Стоимость ремонтных работ, руб./кв.м
	Евроремонт	8 000
http://remont24.msk.ru/ceny	Эксклюзивный ремонт	14 000
http://www.remf.ru/price.htm Строительно-ремонтная компания «REM-FKS» тел: +7 (495) 542-64-67	Косметический ремонт Капитальный	2 500 5 500
	Евроремонт	9 500
http://remont.moscow/ceny/	Эксклюзивный ремонт	14 500

Таблица 11. Усредненная стоимость ремонтных работ

Уровень ремонта	Среднее значение, руб./кв.м.
Косметический ремонт	3 400
Капитальный	6 000
Евроремонт	8 667
Эксклюзивный ремонт	15 000

В помещениях объекта оценки проведен косметический ремонт.

Помещения объектов-аналогов №№1 и 2 находятся в состоянии «без отделки», к стоимости данных объектов применялась повышающая корректировка в размере 3 400 руб./кв.м.

Веса аналогов

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

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

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Таблица 12. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Количество корректировок по объектам-аналогам	3	2	2	2	2
Общее количество корректировок	11				
Весовой коэффициент, %	18,18%	20,45%	20,45%	20,45%	20,45%

Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта представлен в нижеследующих таблицах:

Таблица 13. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Стоимость, руб./кв.м.		64 103	64 662	65 273	65 022	69 018
<i>Передаваемые права на помещение</i>	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		64 103	64 662	65 273	65 022	69 018
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		64 103	64 662	65 273	65 022	69 018
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		64 103	64 662	65 273	65 022	69 018
<i>Дата предложения</i>	26.04.2018 г.	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		64 103	64 662	65 273	65 022	69 018
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Справедливая стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		59 936	60 524	61 357	61 121	64 877
<i>Адрес местоположения</i>	Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1	Московская область, Звенигород, Садовая ул., 4	Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, Восточный микрорайон, 3-й микрорайон, 1	Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, Восточный микрорайон, 3-й микрорайон, 23	Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород	Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, Почтовая ул., 1
Корректировка, %		0	0	0	0	0

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		59 936	60 524	61 357	61 121	64 877
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	56,3	55	67	55	45	65
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		59 936	60 524	61 357	61 121	64 877
<i>Тип объекта</i>	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		59 936	60 524	61 357	61 121	64 877
<i>Этаж</i>	1 этаж	4_5	5_15	16_16	3_5	1_7
Корректировка, %		-12	-12	-3	-12	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		52 744	53 261	59 516	53 786	64 877
<i>Состояние, ремонт</i>	Косметический ремонт	Чистовая отделка	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Чистовая отделка
Корректировка, руб./кв.м.		3 400	0	0	0	3 400
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		56 144	53 261	59 516	53 786	68 277
<i>Весовые коэффициенты, %</i>		18,18%	20,45%	20,45%	20,45%	20,45%
Справедливая стоимость, руб./кв.м.		58 235,00				
Справедливая стоимость, руб.		3 278 630,50				

В соответствии с Договором, Объект оценки представляет собой 1 (одно) жилое помещение в многоквартирном жилом доме, расположенное по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д. 1, кв. 2, кадастровый номер 50:20:0000000:107828, составляющее имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 26 апреля 2019 года, составляет:

3 278 630,50 руб.

Три миллиона двести семьдесят восемь тысяч шестьсот тридцать рублей 50 копеек.

4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Таблица 14. Результаты расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта

Объект оценки	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Справедливая стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Кадастровый номер: 50:20:0000000:107828; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2	-	3 278 630,50	-

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

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

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

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

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

Таблица 15. Результаты оценки справедливой стоимости объекта оценки

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.						Средневзвешенное значение справедливой стоимости, руб.
	Затратный подход	уд. вес, %	Сравнительный подход	уд. вес, %	Доходный подход	уд. вес, %	
Кадастровый номер: 50:20:0000000:107828; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2	-	0	3 278 630,50	100	-	0	3 278 630,50

Объект оценки представляет собой 1 (одно) жилое помещение в многоквартирном жилом доме, расположенное по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д. 1, кв. 2, кадастровый номер 50:20:0000000:107828, составляющее имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 26 апреля 2019 года, составляет:

3 278 630,50 руб.

Три миллиона двести семьдесят восемь тысяч шестьсот тридцать рублей 50 копеек.

4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

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

4.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В соответствии с Договором, Объект оценки представляет собой 1 (одно) жилое помещение в многоквартирном жилом доме, расположенное по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д. 1, кв. 2, кадастровый номер 50:20:0000000:107828, составляющее имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 26 апреля 2019 года, составляет:

3 278 630,50 руб.

Три миллиона двести семьдесят восемь тысяч шестьсот тридцать рублей 50 копеек.

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

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

Главный эксперт оценщик

Е.С. Дуленкова

Генеральный директор
ООО «ЭнПиВи Консалтинг»

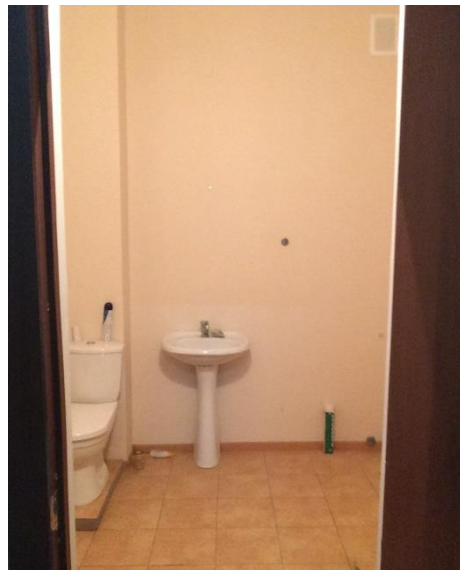
Р.Г. Борисычев



М.П.

5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фотографии объекта оценки.







Аналоги

The image displays two screenshots of a real estate website, likely CIAN, showing property listings in Zelenograd, Moscow. The top screenshot shows a listing for a 2-room apartment (54.6 m²) in the 'Zarechnye' complex, priced at 3,500,000 rubles. The listing includes a photo of the building, a description of the apartment's features (11.4 m² living area, 4 out of 5 floors, built in 2010), and contact information for the agent, Tatiana Borisovna Gololobova. The bottom screenshot shows another listing for a 2-room apartment (66.5 m²) in the 'Vostochnyy Bereg' complex, priced at 4,300,000 rubles. This listing includes a photo of the interior, a description of the apartment's features (15 m² living area, built in 2014), and contact information for the agent, ID 399957. Both listings feature a 'Показать телефон' (Show phone) button and a 'Написать сообщение' (Write message) button. The website interface includes a search bar, navigation tabs, and a sidebar with additional property recommendations.

2-комн. квартира, 55 м²

ЖК «Восточный», корпус 8, сдан
 Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, Восточный микрорайон, 3-й микрорайон, 23

Общая: 55 м² | Этаж: 16 из 16

Продать просторную 2-комнатную квартиру в Звенигороде. Квартира с муниципальным ремонтом. Свободная продажа, быстрый выход на сделку. Первичный собственник, перепланировок нет, в собственности менее 3-х лет, основание собственности приватизация. Звоните! Подходит под ипотеку

Оформите Ипотеку онлайн
 10 банков за 10 минут
 Узнать решение

3 590 000 Р 65 273 Р/м²

Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены

Показать телефон
 Написать сообщение

ИРБО
 Контекст
 Агентство недвижимости
 На рынке с 8 года
 Еще 286 объектов

ЖК «Level Павловск»
 Бизнес-класс в центре от 8,8 млн руб.
 Сданы до 3 500 000 руб. до 30 апреля.
 Ключи омыли!
 Тел: (495) 127-34-77

Застройщик: ООО «ОТВА» - Сданы до 30.04.2019. Подробности и проектная декларация на сайте: proj.deklaracii.ru

люберцы
 скидка 5%
 квартиры от застройщика

ЖК «Люберцы»
 Метро Некрасовка! Рядом лесопарк и спорт! Школы и детские сады!
 Отдавать ключи!
 Тел: (495) 162-53-65

Лицензия действительна до 30.04.2019. Подробности и проектная декларация на рекламном сайте застройщика ООО «Смоленск Девелопмент»

2-комн. квартира, 44,6 м²

Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород. На карте

Кунцевская - 50 мин. на транспорте
 Можайское шоссе, 45 км от МКАД

Общая: 44,6 м² | Жилая: 29,1 м² | Кухня: 6 м² | Этаж: 3 из 5

Продается 2-ух комнатная квартира, расположенная на третьем этаже, пятиэтажного дома, в Звенигороде, квартал Маковского, от МКАД 45 км, 50 минут на машине, по Новорижскому шоссе. Так же можно добираться до Москвы на автобусе 452, до метро Кунцевская, и 881- до метро Строгино, ходят маршрутки вно, Одинцово. Рядом находится общеобразовательная школа 1 и детский сад города. Один собственник, документы готовы к сделке.

Новый сервис "ЦИАН" Онлайн ипотека
 Узнать решение за 10 минут

2 900 000 Р 65 022 Р/м²

Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены

Свободная продажа

Показать телефон
 Написать сообщение

ИРБО
 Город Столиц
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Еще 784 объекта

Олег Пегасов
 Нет отзывов

ЖК «Кутузовград»
 Квартиры бизнес-класса в 340 от 5 500 000 р. Два типа отделки, Паркин и кладовые. Скорее продаем!
 Тел: (495) 106-08-04

Проектная декларация на www.ingrad.ru ГК «Инград»

ЖК «Сколковоград»
 Квартиры с отделкой в новом корпусе от 3,8 млн руб! Сданы в 2019г.
 Тел: (495) 132-26-93


Проектная декларация на рекламном сайте застройщика ФСК «Лидер»

2-комн. квартира, 65,2 м²
 в ЖК «Дом на Почтовой», 1, с/дн
 Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, Почтовая ул.
 1 На карте

Оформите Ипотеку онлайн
 10 банков за 10 минут
 Узнать решение

4 500 000 ₽ 69 018 ₽/м²
 Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
 Свободная продажа, возможна ипотека
 Показать телефон
 Написать сообщение

ИПБО:
 ID 15617064
 Еще 9 объектов



3 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен
65,2 м ²	40 м ²	15 м ²	1 из 7	2015

Продается 2х комнатная квартира свободной планировки, высокий первый этаж, окна на лес. Свободная продажа, быстрый выход на сделку.

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения

Войти

ЖК «Искра Плюс»
 Гостиные апартаменты с видами на Ленинградский пр-т в 5-ти минутах от метро Давыдовское. Расрочная оплата 0%, на 2 года
 Тел.: (495) 023-78-20
 Пр. декларацию на сайте «Яндекс.Недвижимость»

ЦЕНА ОТ 4,8 МИЛ. РУБ.
 ЖК «Преображение»
 М. Б-р Раковскийского (200 м). Квартиры от 4,8 млн руб. с отделкой и без. Монолит. Паркинг. Ипотека 7,9%. Расрочная оплата 0%. Тел.: (495) 598-08-04
 Пр. декларацию на сайте «Яндекс.Недвижимость». ГК «Ипотека». ПАО «Московский кредитный банк», лицензия № 1978 от 06.09.2016. ГВБ 10%.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010732-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Дуленковой Екатерине Сергеевне

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

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин

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

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

«26» ноября 2018 г.

г. Москва

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

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

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





Воспользуйтесь услугой продления Договора страхования на сайте www.ingos.ru

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Page 1 of 2

ФГИС ЕГРН <small>(полное наименование органа регистрации прав)</small>			
			Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.06.2017 № 99/2017/21642137			
Кадастровый номер:		50:20:0000000:107828	
Номер кадастрового квартала:	50:20:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 044:056-02883		
Адрес:	кв-л Заречье		
Площадь, м²:	56,3		
Наименование:	Жилое помещение		
Назначение:	Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 01		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):	3852304.42		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:20:0000000:41410		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Грецкий Юрий Викторович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>	
К.А.ГТ		<small>(инициалы, фамилия)</small>	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Page 1 of 2

ФГИС ЕГРН <small>(полное наименование органа регистрации прав)</small>			
			Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.06.2017 № 99/2017/21642137			
Кадастровый номер:		50:20:0000000:107828	
Номер кадастрового квартала:	50:20:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 044:056-02883		
Адрес:	кв-л Заречье		
Площадь, м²:	56,3		
Наименование:	Жилое помещение		
Назначение:	Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 01		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):	3852304.42		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:20:0000000:41410		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Грецкий Юрий Викторович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>	
М.П.		<small>(инициалы, фамилия)</small>	