

Отчет об оценке №240/14-10-2016

Объект оценки:

Нежилые помещения в многоквартирном
жилом доме, расположенные по адресу:
Московская область, г. Звенигород,
квартал "Заречье", ул. Садовая д. 1

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «Консалтбюро Финанс»

Дата оценки:

19.10.2016

Дата составления отчета:

19.10.2016

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Дополнительным соглашением №21 от 14.10.2016 к Договору № 1 об оказании консультационных услуг по оценке рыночной стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти», под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ» оценщики ООО «Консалтбюро Финанс» произвели оценку недвижимого имущества, в составе:

Нежилые помещения в многоквартирном жилом доме, расположенные по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал "Заречье", ул. Садовая д. 1:

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1

Оценка проведена по состоянию на 19.10.2016 г.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке №240/14-10-2016 от 19.10.2016 с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщиками ООО «Консалтбюро Финанс» были сделаны следующие выводы.

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 19.10.2016 составляет:

Таблица 1. Результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	244 535,20	207 233,22
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	256 291,70	217 196,36
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	260 994,30	221 181,61
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	315 074,20	267 012,03
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	380 910,60	322 805,59
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	402 072,30	340 739,24
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	406 774,90	344 724,49
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	418 531,40	354 687,63
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	427 936,60	362 658,14

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	434 990,50	368 636,02
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	540 799,00	458 304,24
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	590 176,30	500 149,41
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	592 527,60	502 142,03
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	667 769,20	565 906,10
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 051 031,10	890 704,32
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	117 565,00	99 631,36
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 300 268,90	1 101 922,80
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 335 538,40	1 131 812,20
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	148 131,90	125 535,51
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	178 698,80	151 439,66
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	183 401,40	155 424,92
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 801 095,80	1 526 352,37

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	209 265,70	177 343,81
ИТОГО	12 264 380,80	10 393 543,06

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Консалтбюро Финанс»

_____ **А.Н. Звягин**

СОДЕРЖАНИЕ

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	2
СОДЕРЖАНИЕ	7
1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
1.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	12
1.2 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	13
1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	16
1.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	17
2.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	17
2.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	25
2.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
2.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	28
3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	29
3.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
3.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки	30
3.2.2 Техничко-экономическое описание объекта оценки.....	34
3.2.2.1 Фотографии объекта оценки.....	38
3.2.2.2 Сведения об износе и устаревании объектов оценки	39
3.2.2.3 Расчет физического износа объекта оценки.....	40
3.2.2.4 Расчет функционального устаревания объекта оценки	43
3.2.2.5 Расчет экономического устаревания объекта оценки	44
3.2.2.6 Расчет накопленного износа.....	45
3.3 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
3.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
4.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ	50
4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	53
4.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ЗА ПРЕДЕЛАМИ МКАД ПО ИТОГАМ I ПОЛУГОДИЯ 2016 Г.	53
4.3.1 Купля- продажа.....	53
4.3.2 Аренда	54
4.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	56
4.5 ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ	64
4.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ.....	68
5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	69
5.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	69
5.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	70
5.2.1 Сравнительный подход	70
5.2.2 Доходный подход	72
5.2.3 Затратный подход	72
5.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	73
5.3.1 Методология подхода.....	73
5.3.2 Выбор основных ценообразующих параметров	74
5.3.3 Выбор аналогов.....	76
5.3.4 Выбор единицы сравнения	78
5.3.5 Определение рыночной стоимости	78
5.3.6 Определение поправок	84
5.3.7 Итоговое значение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	88

6	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	91
6.1	Задача согласования результатов оценки.....	91
6.2	Суждение о возможных границах диапазона стоимости.....	91
6.3	Согласование результатов	96
	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	99
	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	100
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	103
	Нормативные документы	103
	Справочная литература	104
	Методическая литература.....	104
	ПРИЛОЖЕНИЯ	105
	Приложение А.....	105
	Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки	105
	ПРИЛОЖЕНИЕ В	110
	Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объект	110
	Приложение С	133
	Копии материалов, использованных Оценщиком	133

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Объект оценки</p>	<p>Нежилые помещения в многоквартирном жилом доме, расположенные по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал "Заречье", ул. Садовая д. 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
----------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости имущества
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Афина Реалти» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ». Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным.
Вид стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	19.10.2016 г.

<p>особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</p>	<p>10 рабочих дней с момента подписания Договора на оценку</p>
<p>необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).</p>	<p>отсутствует</p>
<p>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</p>	<p>Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений; более подробные допущения и ограничивающие условия указаны в главе 4 настоящего Отчета об оценке</p>

1.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

При проведении оценки использовались следующие нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности (в действующей на дату составления Отчета редакции):

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (со всеми дополнениями и изменениями);
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9) (утвержден (Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327);
- Международные стандарты оценки МСО (IVS) 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

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

Также при проведении оценки использовались стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет (согласно п. 3 ФСО № 3):

- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» («Оценка недвижимости», утвержден 15 августа 2008 г. согласно Протоколу №78; «Правила деловой и профессиональной этики», утверждены 18 июля 2008 г. согласно Протоколу №74).
- Типовые правила профессиональной этики оценщиков (утв. приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 г. №708).

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

1.2 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

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

Оценщик полагался на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.

Оценщик исходил из допущения, что оценка производится с согласия Собственника.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки	
Организационно-правовая форма	Закрытый паевой инвестиционный фонд
Полное наименование	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ»
Сокращенное наименование	ООО "ФКПФТ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Афина Реалти"
Основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН)	1037700144976
Дата присвоения ОГРН	15.05.2000
Местонахождение	г. Москва, Гиляровского ул, д. 39, стр. 1, эт. 2, пом. I, комн. 3, комн. 8
Оценщик, работающий на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Звягин Александр Николаевич
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, адрес расположения 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 3-й подъезд, 2-й этаж, г., реестровый номер 3660, дата регистрации в реестре 02.10.2013 (http://lko.smao.ru/registry?id=3660#index)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании: Финансовый университет при Правительстве РФ, 04.08/357-с от 27 июня 2011 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховая компания АО «СКО», Договор страхования ответственности оценщиков №60000603330060 от 01.12.2015 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия полиса с 01.12.2015 по 30.11.2016 г;
Место нахождения Оценщика:	121110, г. Москва, ул. Гиляровского, д.40
Почтовый адрес Оценщика	121110, г. Москва, ул. Гиляровского, д.40
Номер контактного телефона	8(495) 626-26-89
Адрес электронной почты	zvyagin@cbfin.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	С 09.01.2013
Степень участия в проведении оценки	Проведение расчетов, составление отчета об оценке, проверка
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	общество с ограниченной ответственностью «Консалтбюро Финанс»
Основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН)	1047796173193
Дата присвоение ОГРН	18.03.2004
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	121110, г. Москва, ул. Гиляровского, д.40
Почтовый адрес	121110, г. Москва, ул. Гиляровского, д.40

1.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки, а также при составлении отчета об оценке сторонние организации или специалисты не привлекались.

2 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки Объекта оценки является Дополнительное соглашение №21 от 14.10.2016 к Договору № 1 об оказании консультационных услуг по оценке рыночной стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти», под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ».

2.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:

Нежилые помещения в многоквартирном жилом доме, расположенные по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал "Заречье", ул. Садовая д. 1:

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1

Сведения об имущественных правах:

Таблица 2.1 – сведения об имущественных правах

Объект оценки	Имущественные права
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-294 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-304 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-284 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-277 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-287 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-286 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-291 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-296 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-278 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-295 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-297 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-302 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)

Объект оценки	Имущественные права
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-282 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-279 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-289 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-301 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-280 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-281 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-283 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-292 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-299 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-288 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-303 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)

Источник: https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request; предоставленные документы

Сведения о правообладателе:

Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Афина Реалти» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев

инвестиционных паев.

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:

Таблица 2.2 – сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Объект оценки	Ограничения
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-294 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-304 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-284 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-277 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-287 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-286 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-291 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-296 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-278 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-295 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-297 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-302 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/019/2010-282 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	№ 50-50-49/019/2010-282 от 01.06.2010 (Доверительное управление)

Объект оценки	Ограничения
условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-279 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-289 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-301 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-280 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-281 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-283 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-292 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-299 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-288 от 01.06.2010 (Доверительное управление)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	№ 50-50-49/019/2010-303 от 01.06.2010 (Доверительное управление)

Источник: https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request; предоставленные документы

Текущее использование объекта оценки:

Таблица 2.3 – Текущее использование

Объект оценки	Текущее использование
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Нежилое помещение
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская	Нежилое помещение

Объект оценки	Текущее использование
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Нежилое помещение
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Нежилое помещение
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Нежилое помещение
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Нежилое помещение
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Нежилое помещение
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Нежилое помещение
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Нежилое помещение
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Нежилое помещение

Источник: https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request; предоставленные документы

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

2.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2.4 – Результаты оценки

Объект оценки	Наименование показателя	Стоимость в рамках подхода	Коэффициент весомости	средняя взвешенная величина, с учётом НДС, руб.
Нежилые помещения в многоквартирном жилом доме, расположенные по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал "Заречье", ул. Садовая д. 1	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, с учётом НДС, руб.:	не применялся	не применялся	не применялся
	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, с учётом НДС, руб.:	не применялся	не применялся	не применялся
	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, с учётом НДС, руб.:	12 264 380,80	1,0	12 264 380,80
Итого, Руб. с НДС				12 264 380,80

Источник: расчёты Оценщика

2.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на 19.10.2016 г. с учетом НДС составляет:

Таблица 2.5 – Итоговое значение

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	244 535,20	207 233,22
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	256 291,70	217 196,36
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	260 994,30	221 181,61
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	315 074,20	267 012,03
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	380 910,60	322 805,59

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	402 072,30	340 739,24
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	406 774,90	344 724,49
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	418 531,40	354 687,63
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	427 936,60	362 658,14
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	434 990,50	368 636,02
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	540 799,00	458 304,24
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	590 176,30	500 149,41
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	592 527,60	502 142,03
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	667 769,20	565 906,10
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 051 031,10	890 704,32
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	117 565,00	99 631,36
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 300 268,90	1 101 922,80
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 335 538,40	1 131 812,20

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	148 131,90	125 535,51
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	178 698,80	151 439,66
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	183 401,40	155 424,92
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 801 095,80	1 526 352,37
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	209 265,70	177 343,81
ИТОГО	12 264 380,80	10 393 543,06

Источник: расчёты Оценщика

2.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
- Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
- Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Оценщиком с использованием программы Microsoft® Excel 2013. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

А. Н. Звягин
Генеральный директор
ООО «Консалтбюро Финанс»

А. Н. Звягин
Оценщик
ООО «Консалтбюро Финанс»

3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки.

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

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

№ п/п	Наименование документа
Юридическая документация	
1	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117808 от 01.06.2010
2	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117809 от 01.06.2010
3	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117810 от 01.06.2010
4	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117811 от 01.06.2010
5	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117813 от 01.06.2010
6	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117815 от 01.06.2010
7	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117801 от 01.06.2010
8	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117802 от 01.06.2010
9	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117803 от 01.06.2010
10	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117805 от 01.06.2010
11	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117807 от 01.06.2010
12	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117590 от 01.06.2010
13	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117589 от 01.06.2010
14	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117588 от 01.06.2010
15	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117591 от 01.06.2010
16	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117594 от 01.06.2010
17	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117593 от 01.06.2010
18	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117595 от 01.06.2010
19	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117596 от 01.06.2010
20	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117597 от 01.06.2010
21	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117598 от 01.06.2010
22	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117599 от 01.06.2010
23	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117600 от 01.06.2010
Техническая документация	
1	Не предоставлено

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- *справочная литература* (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- *методическая литература* (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- *Internet* – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

3.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Имущественные права на объекты оценки

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

В подтверждение прав собственности и хозяйственного ведения на оцениваемое имущество Заказчиком был предоставлен полный пакет правоустанавливающих документов. Право собственности установлено на основании свидетельств о праве собственности. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Обременения оцениваемых прав

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

Таблица 3.1 – Сведения об имущественных правах и обременениях

Объект права	Кадастровый номер	Номер записи в ЕГРП	Вид права	Существующие ограничения	Правообладатель	Правоподтверждающие документы
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	50:49:002010 6:846	№ 50-50-49/019/2010-294 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-294 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117803 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	50:49:002010 1:1133	№ 50-50-49/019/2010-304 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-304 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	инвестиционного фонда недвижимости «Афина Реалти» под управлением	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117808 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	50:49:002010 6:860	№ 50-50-49/019/2010-284 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-284 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117594 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	50:49:002010 1:1126	№ 50-50-49/019/2010-277 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-277 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	«Передовые финансовые технологии «ПФТ», данные о которых	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117600 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	50:49:002010 6:819	№ 50-50-49/019/2010-287 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-287 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	устанавливаются на основании	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117588 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	50:49:002010 6:915	№ 50-50-49/019/2010-286 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-286 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117591 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	50:49:002010 6:888	№ 50-50-49/019/2010-291 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-291 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	реестре владельцев инвестиционных паев и	Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117807 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-	50:49:002010 1:1176	№ 50-50-49/019/2010-296 от 01.06.2010	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-296 от 01.06.2010	счетов депо владельцев инвестиционных	Свидетельства о государственной регистрации права

Объект права	Кадастровый номер	Номер записи в ЕГРП	Вид права	Существующие ограничения	Правообладатель	Правоподтверждающие документы
50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1		(Общая долевая собственность)		(Доверительное управление)	ых паев.	серии 50-АА №117801 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	50:49:002010 1:1164	№ 50-50-49/019/2010-278 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-278 от 01.06.2010 (Доверительное управление)		Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117599 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	50:49:002010 1:1047	№ 50-50-49/019/2010-295 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-295 от 01.06.2010 (Доверительное управление)		Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117802 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	50:49:002010 6:798	№ 50-50-49/019/2010-297 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-297 от 01.06.2010 (Доверительное управление)		Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117815 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Нет данных	№ 50-50-49/019/2010-302 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-302 от 01.06.2010 (Доверительное управление)		Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117810 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	50:49:002010 6:914	№ 50-50-49/019/2010-282 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-282 от 01.06.2010 (Доверительное управление)		Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117595 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	50:49:002010 1:1093	№ 50-50-49/019/2010-279 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-279 от 01.06.2010 (Доверительное управление)		Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117598 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь	50:49:002010	№ 50-50-	Общая долевая	№ 50-50-		Свидетельства о

Объект права	Кадастровый номер	Номер записи в ЕГРП	Вид права	Существующие ограничения	Правообладатель	Правоподтверждающие документы
44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	6:880	49/019/2010-289 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	собственность	49/019/2010-289 от 01.06.2010 (Доверительное управление)		государственной регистрации права серии 50-АА №117590 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	50:49:002010 6:926	№ 50-50-49/019/2010-301 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-301 от 01.06.2010 (Доверительное управление)		Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117811 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	50:49:002010 1:1092	№ 50-50-49/019/2010-280 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-280 от 01.06.2010 (Доверительное управление)		Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117597 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	50:20:000000 0:107891	№ 50-50-49/019/2010-281 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-281 от 01.06.2010 (Доверительное управление)		Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117596 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	50:49:002010 6:810	№ 50-50-49/019/2010-283 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-283 от 01.06.2010 (Доверительное управление)		Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117593 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	50:49:002010 6:817	№ 50-50-49/019/2010-292 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-292 от 01.06.2010 (Доверительное управление)		Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117805 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г.	50:49:002010 6:797	№ 50-50-49/019/2010-299 от 01.06.2010 (Общая долевая	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-299 от 01.06.2010 (Доверительное		Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117813

Объект права	Кадастровый номер	Номер записи в ЕГРП	Вид права	Существующие ограничения	Правообладатель	Правоподтверждающие документы
Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1		собственность)		управление)		от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	50:49:002010 1:1132	№ 50-50-49/019/2010-288 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-288 от 01.06.2010 (Доверительное управление)		Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117589 от 01.06.2010
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	50:49:002010 1:1174	№ 50-50-49/019/2010-303 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	Общая долевая собственность	№ 50-50-49/019/2010-303 от 01.06.2010 (Доверительное управление)		Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АА №117809 от 01.06.2010

Источник: данные предоставленных документов; https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request

3.2.2 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3.2.- Описание здания

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

Источник: <http://www.1dom.ru/5156/>

Таблица 3.3.- Описание помещений

№ п/п	Объект оценки	Этаж	Состояние отделки помещения	Обеспеченность инженерными коммуникациями	Кадастровая стоимость, руб.	Дата утверждения стоимости
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	306 757,36	17.05.2013
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	492 264,71	17.05.2013
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	327 404,49	17.05.2013
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	605 169,46	17.05.2013
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	477 833,58	17.05.2013
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	504 379,89	17.05.2013
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	510 279,07	17.05.2013
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	676 900,18	17.05.2013

№ п/п	Объект оценки	Этаж	Состояние отделки помещения	Обеспеченность инженерными коммуникациями	Кадастровая стоимость, руб.	Дата утверждения стоимости
	область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1					
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	821 946,58	17.05.2013
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	835 495,15	17.05.2013
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	678 405,7	17.05.2013
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	Нет данных	Нет данных
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	743 296,68	17.05.2013
14	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	1 079 998,04	17.05.2013
15	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	1 318 466,73	17.05.2013
16	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	147 479,5	17.05.2013

№ п/п	Объект оценки	Этаж	Состояние отделки помещения	Обеспеченность инженерными коммуникациями	Кадастровая стоимость, руб.	Дата утверждения стоимости
	область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1					
17	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	2 497 453,07	17.05.2013
18	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	388 6516,71	30.11.2015
19	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	185 824,17	17.05.2013
20	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	224 168,84	17.05.2013
21	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	230 068,02	17.05.2013
22	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	3 459 401,54	17.05.2013
23	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	Без отделки	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация	401 940,91	17.05.2013

Источник: данные предоставленных документов; https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request

3.2.2.1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Далее представлены фотографии объектов оценки.

Фотография 1.



Фотография 2.



Фотография 3.



Фотография 4.



Фотография 5.



Фотография 6.



3.2.2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустраиваемый физический износ.

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

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

Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

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

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

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

Физический износ и функциональное устаревание обычно свойственны улучшениям.

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

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

3.2.2.3 РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

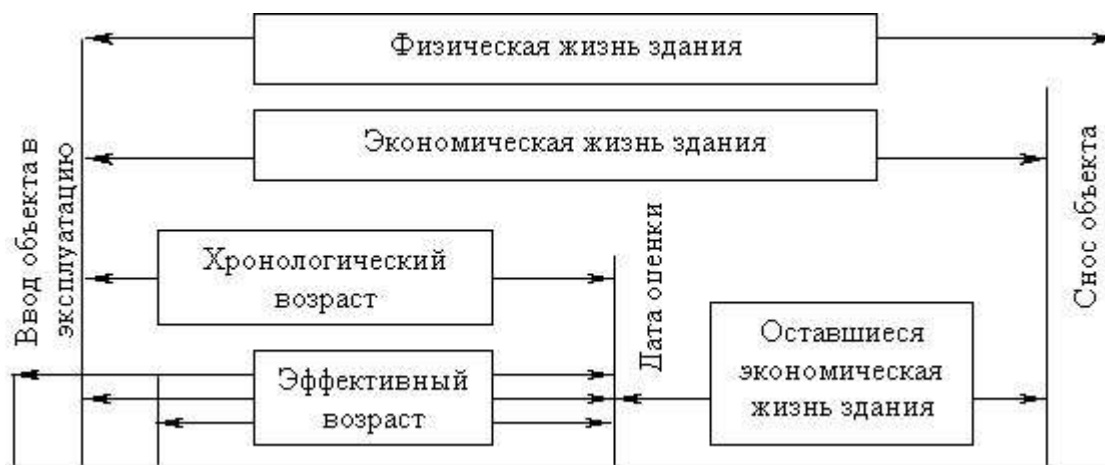
Эффективный возраст устанавливается на основе визуального осмотра и базируется на опыте и суждениях эксперта.

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

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

На рисунке ниже приведена графическая интерпретация этих понятия.

Рисунок 3-1 - Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели



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

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

где D - физический износ, ден. ед.;
 CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден. ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

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

или

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

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

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

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

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

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

Для определения нормативного срока службы зданий Оценщик использовал данные нормативных и фактических сроков эксплуатации зданий.

Срок эксплуатации зданий каменных, облегченных; с фундаментами каменными и бетонными; стенами облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника;

перекрытиями деревянными, железобетонными или каменными сводами по металлическим балкам составляет 100 лет.

Рисунок 3.2. Срок службы зданий

Таблица 1. Классификация жилых зданий по капитальности

Группа зданий	Характеристика здания и конструктивных элементов	Срок службы здания, лет
I	Здания каменные, особо капитальные; фундаменты — каменные и бетонные; стены — каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия — железобетонные	150
II	Здания каменные, обыкновенные; фундаменты — каменные; стены — каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия — железобетонные или смешанные, а также каменные своды по металлическим балкам	125
III	Здания каменные, облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100
V	Здания сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные, фахверковые; фундаменты — на деревянных столбах при бутовых столбах; стены — жарзжанные и др.; перекрытия — деревянные	30
VI	Здания каркасно-камышитовые, из досок и прочие облегченные	15

Источник: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdaniy/>

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

Таблица 3.4– Расчет физического износа улучшений

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

Источник информации: расчет Оценщика

3.2.2.4 РАСЧЕТ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

По своим конструктивным и эксплуатационным характеристикам оцениваемый объект отвечает современным требованиям в той степени, в которой это соответствует его

текущему функциональному использованию. Таким образом, значение функционального износа принимается равным нулю.

3.2.2.5 РАСЧЕТ ЭКОНОМИЧЕСКОГО УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

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

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

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

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

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

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

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

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

3.2.2.6 РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания производился по формуле, представленной выше. Результаты расчета представлены в таблице ниже:

Таблица 3.5– Расчет накопленного износа улучшений

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	Физический износ, %	6,00%
2	Функциональное устаревание, %	0,00%
3	Экономическое устаревание, %	0,00%
4	Накопленный износ, %	6,00%

Источник информации: расчет Оценщика

3.3 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Площадь территории городского округа — 4810 га.

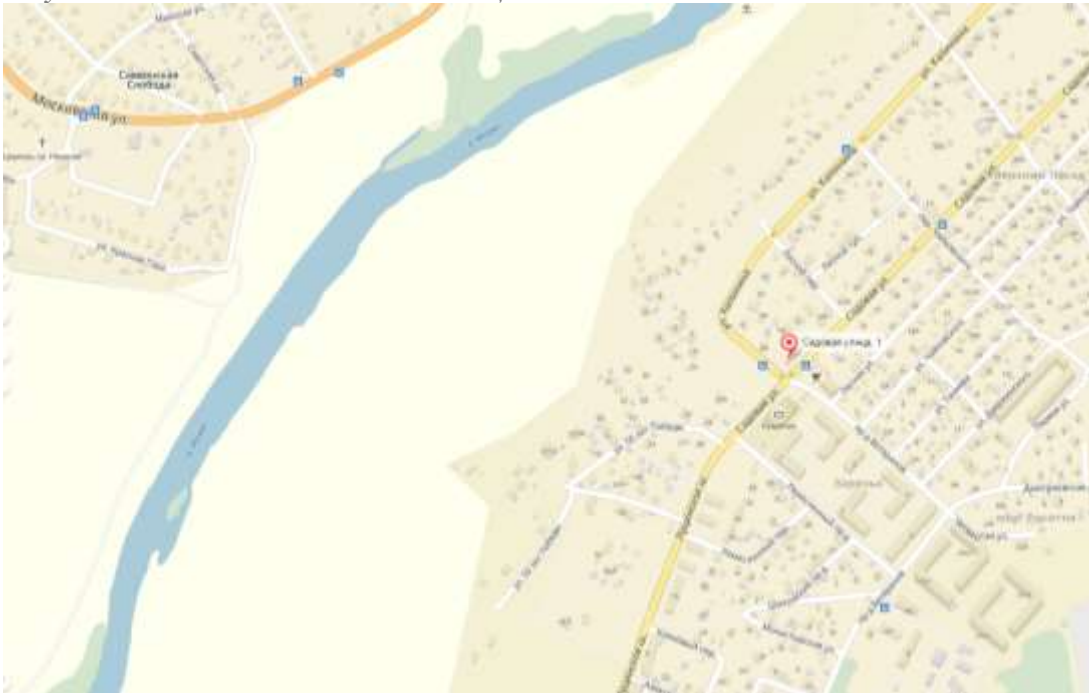
По территории города протекает река Москва и её притоки. Также в Звенигороде расположен природный заказник «Долина реки Сторожки».

Рисунок 3.3 Численность населения г. Звенигород

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 ^[1]						
↗20 802						

Источник: ru.wikipedia.org

Рисунок 3.4 Местоположение объекта оценки



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

3.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 13. ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется *анализом НЭИ*.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, финансовой реализуемости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости** вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На

этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **финансовой реализуемости**;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки**.

Вывод: учитывая цель оценки и в соответствии с Договором на оценку, наиболее эффективным использованием принимается текущее использование объектов.

4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

Основные тенденции социально-экономического развития российской федерации в августе 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс **ВВП** после стабилизации в мае-июле в августе вышел в положительную область, составив 0,3 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства, сельское хозяйство, платные услуги населению.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в августе 2016 г. произошла остановка спада экономической активности – динамика ВВП составила 0,0 % г/г после -0,8 % в июле. За восемь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,7 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс **промышленного производства (ИПП)** показывает, что ситуация в промышленном производстве улучшилась: ИПП вырос в августе на 0,3 % м/м (в июле: – снижение на 0,5 % м/м). Добыча полезных ископаемых третий месяц подряд находится в околонулевой области: 0,0 % м/м в августе, обрабатывающие производства показали рост на 0,5 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в августе восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; сократилось производство резиновых и пластмассовых изделий и производство прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий и кожи и производстве обуви; сократилось текстильное и швейное производство.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; сократился рост в производстве транспортных средств и оборудования и в производстве машин и оборудования.

Продолжает показывать положительную динамику производство **сельского хозяйства**. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в августе 2016 г. составил 0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «**Строительство**» вновь вернулся в отрицательную область (-0,1 % м/м против 1,2 % м/м в июле).

В августе **безработица** снизилась до 5,2 %, с исключением сезонного фактора – до 5,5 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в августе, по предварительным данным, снизилась на 0,7 % относительно июля (по уточненным данным в июле сезонно очищенное снижение составило 1,2 % м/м).

Реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора демонстрируют усугубление негативных тенденций: после снижения на 0,6 % м/м в июле, в августе доходы сократились на 1,1 % соответственно.

Несмотря на существенное сокращение доходов населения, оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора после нулевой динамики в июле снизился незначительно – на 0,1 % м/м.

Платные услуги с исключением сезонного фактора демонстрируют рост на 0,2 % м/м второй месяц подряд.

Экспорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 173,6 млрд. долл. США (снижение на 25,8 % к январю-августу к 2016 г.).

Импорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 118,0 млрд. долл. США (снижение на 5,9 % к январю-августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-августе 2016 г., по оценке, составило 55,6 млрд. долл. США, относительно января-августа 2015 г. снизилось на 48,8 процента.

По данным Росстата, **инфляция** в августе составила 0,0 %, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 6,9 процента.

Таблица 4.1 Основные показатели развития экономики РФ (в % к соответствующему периоду
 прошлого года)

Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)*

	2015 год		2016 год			
	август	январь-август	июль	август	август (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-август
ВВП ¹⁾	-3,8	-3,8	-0,8	0,0	0,3	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,4	9,8	0,5	0,0		3,9
Промышленное производство ³⁾	-4,3	-3,2	-0,3	0,7	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	-6,8	-5,2	-1,5	0,1	0,5	-0,8
Производство продукции сельского хозяйства	2,5	1,7	4,9	6,0	0,5	3,4
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-11,1	-8,4	-3,5	-2,0	-0,1	-4,6
Ввод в действие жилых домов	-7,5	10,2	4,1	6,5		-5,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-5,3	-4,0	-7,3	-8,3	-1,1	-5,8
Реальная заработная плата работников организаций	-9	-8,9	-1,3	-1,0 ⁵⁾	-0,7	-0,3 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32176	33100	35888	34095 ⁵⁾		35532 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,3	5,6	5,3	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-9,4	-8,7	-5,2	-5,1	-0,1	-5,7
Объем платных услуг населению	-2,9 ⁶⁾	-1,6 ⁶⁾	-1,1	1,0	0,2	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	25,1	234,0	22,5	22,7 ⁵⁾		173,6 ⁵⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,3	125,3	16,0	18,3 ⁵⁾		118,0 ⁵⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	45,6	55,4	43,3	43,7		39,2

* Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Июль, август - в % к предыдущему месяцу, январь-август - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Оценка.

⁶⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым г. Севастополю.

 Источник: <http://economy.gov.ru/>

4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Традиционной классификацией является деление рынка недвижимости в зависимости от целевого назначения (сегменты рынка). Таким образом, классификацию рынка недвижимости можно проиллюстрировать в виде следующего рис.

Рисунок 4.1. Классификация зданий по целевому назначению



Источник: http://abc.vvsu.ru/Books/econom_nedvizsh_up/page0002.asp

Объект оценки относится к офисам. Далее представлен обзор рынка недвижимости, к которой относится объект оценки.

4.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ЗА ПРЕДЕЛАМИ МКАД ПО ИТОГАМ I ПОЛУГОДИЯ 2016 г.

4.3.1 КУПЛЯ-ПРОДАЖА

Среднее значение стоимости офисной недвижимости по направлению Запад в экономической зоне от «ММК (107) до БМК (108)» (в т. ч. г. Звенигород) находится в диапазоне от 33 000 руб./ кв. м до 58 000 руб./ кв. м и составляет **42 300 руб./ кв. м. (с учетом НДС).**

Рисунок 4.2 Сводные данные средних значений по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с учетом НДС)

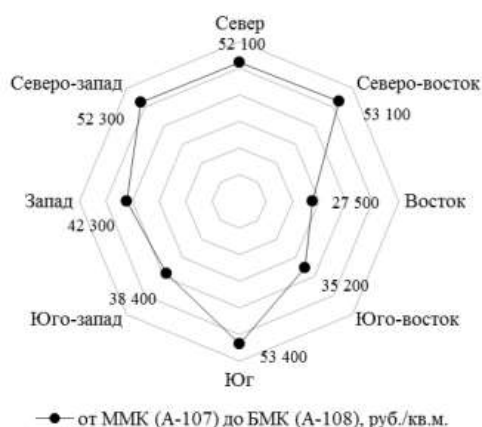
учетом НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.
Север	38 100	73 500	52 100
Северо-восток	42 300	80 000	53 100
Восток	20 000	34 900	27 500
Юго-восток	31 800	41 900	35 200
Юг	44 500	60 000	53 400
Юго-запад	14 900	57 100	38 400
Запад	33 300	58 000	42 300
Северо-запад	31 500	66 400	52 300
Среднее значение	32 100	59 000	44 300

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Источник данных: <http://pfagroup.ru/>

Рисунок 4.3 Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «ММК (107) до БМК (108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с учётом НДС)



Источник данных: <http://pfagroup.ru/>

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 27 500 руб./кв.м. с учётом НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 52 300 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **44 300 руб./кв.м.**

4.3.2 АРЕНДА

Среднее значение ставки аренды офисной недвижимости по направлению Запад (в т. ч. г. Звенигород) находится в диапазоне от 3000 руб./ кв. м/ год до 9600 руб./ кв. м/год и составляет **7300 руб./ кв. м/ год. (с учетом НДС).**

Рисунок 4.4 Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с учётом НДС)

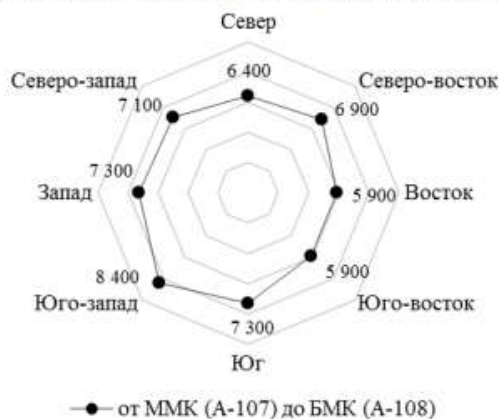
Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год
Север	3 600	9 600	6 400
Северо-восток	3 600	10 400	6 900
Восток	3 000	9 600	5 900
Юго-восток	3 600	7 800	5 900
Юг	3 000	12 000	7 300
Юго-запад	3 600	14 400	8 400
Запад	3 000	9 600	7 300
Северо-запад	3 600	10 800	7 100
Среднее значение	3 400	10 500	6 900

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Источник данных: <http://pfagroup.ru/>

Рисунок 4.5 Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с учётом НДС)

Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с учётом НДС)



Источник данных: <http://pfagroup.ru/>

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном и юго-восточном направлениях 5 900 руб./кв.м./год с учётом НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 8 400 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **6 900 руб./кв.м./год.**

4.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Качество передаваемых прав

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных.

Условия финансирования

Фактор «Условия финансирования» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Условия продажи

Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

Изменение цен во времени

При сравнении продажи объектов во времени может наблюдаться изменение цен предложения в результате сезонных, циклических и экономических колебаний. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Отличие цены предложения от цены сделки

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта, представленного на рынке, является объем доступной информации. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на объекты-аналоги.

Поправка на место нахождения, удаленность от остановок наземного транспорта, нахождение на первой линии домов

Местоположение объекта оказывает важную роль при формировании цены. Местоположение является уникальным фактором, так как его нельзя изменить. Фактор местоположения характеризуется удаленностью объекта от центров деловой и торговой активности, близостью к социально-значимым объектам, объектам общественного отдыха и развлечений, определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к остановкам общественного транспорта, расположением на первой линии домов.

Корректировка на расположение по районам города может достигать до **96%**.

Рисунок 4.6 Корректировка на расположение по районам города

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,80	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,70	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,63	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,64	0,82
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,80	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,69	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,63	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,64	0,82

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2, стр. 91

Корректировка на расположение относительно красной линии домов составляет до **40,8%**.

Рисунок 4.7 Корректировка на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2, стр. 109

Рисунок 4.8 *Корректировка на удаленность от остановок общественного транспорта*
 корректирующих коэффициентов

Таблица 28

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,08	1,27
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,18	1,09	1,28

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2, стр. 114

Корректировка на удаленность от остановок наземного транспорта может достигать **28%**.

Поправка на площадь объекта

Как правило, чем больше площадь объекта, тем дешевле его рыночная стоимость при прочих равных условиях. Размер корректировки может составлять до **44%**.

Рисунок 4.9 *Корректировка на площадь объекта*

Таблица 29

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

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2, стр. 133

Тип помещения

Отдельно стоящие здания стоят дороже встроенных помещений. Размер корректировки на тип помещения может составлять до **20,48%**.

Рисунок 4.10 Корректировка на тип помещения

Таблица 4.1

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2, стр. 145

Тип входа

Объекты, имеющие вход с фасада здания, стоят дороже объектов с общим входом. Размер корректировки может составлять до **26,58%**.

Рисунок 4.11 Корректировка на тип входа

Таблица 2

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,92

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2, стр. 158

Этаж

Корректировка на этаж расположения может достигать **58,73%**.

Рисунок 4.12 *Корректировка на этаж расположения*

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2, стр. 163

Вид использования

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию Объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

Физическое состояние объекта

Чем лучше физическое состояние объекта, тем выше его стоимость.

Рисунок 4.13 *Корректировка на физическое состояние объекта*

Таблица 53

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,13	1,36
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,13	1,34
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2, стр. 174

Корректировка на физическое состояние объекта может достигать **56,25%**.

Состояние отделки помещений

Чем выше и качественнее отделка в помещении, тем дороже его стоимость.

Корректировка на состояние отделки помещений может достигать **40,8%**.

 Рисунок 4.14 *Корректировка на состояние отделки*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,71	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс", к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,13	1,32

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2016, Том 2, стр. 184

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Часто помещения выставляются на продажу с встроенным оборудованием/мебелью, что может влиять на стоимость помещений

Телекоммуникации и инженерные коммуникации

Телекоммуникации и инженерные коммуникации влияют на стоимость помещений.

Величина поправки на наличие инженерных коммуникаций может составлять до **23%** за каждую систему коммуникаций.

Рисунок 4.15 Корректировка на наличие водоснабжения

аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией			
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,09	1,23
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,08	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,22

Источник: Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 3, стр. 216

Рисунок 4.16 Корректировка на наличие теплоснабжения

Корректировка на наличие коммуникаций для офисной недвижимости: переход от цен объектов без — к ценам объектов с теплоснабжением (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотренной величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	17.74	14 — 18	96
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	16.32	15 — 17	11
2 квартал 2015 года	16.43	9 — 14	15
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	15.03	15 — 20	16
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	20.22	16 — 25	37

Источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/57-korrektirovka-na-nalichie-kommunikacij-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-bez-k-cenam-obektov-s-teplosnabzheniem-v-procentah-ot-cen?s=1&f=1>

4.5 ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта.

Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение *DueDilligence* (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

Срок реализации не включается во время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

Таблица 4.2 - Градации ликвидности недвижимости

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник: методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объекты оценки. Площадь нежилых помещений и зданий может быть масштабирована следующим образом:

- площадь малых масштабов (до 1 000 кв. м.);
- площадь средних масштабов (от 1 000 кв. м. до 3 000 кв. м.);
- крупных масштабов (более 3 000 кв. м.).

Площади средних и крупных масштабов не всегда являются столь привлекательными, как площадь малых масштабов.

Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, Москва, выпуск 2016 (СРД №18, 2016), стр. 18, средний срок экспозиции офисных помещений (зданий) в Московской области на 2016 год равен от 8 до 11 месяцев.

Рисунок 4.17 Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ					
№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.			
		2016	2015	2014	2007
2.	Торговые				
	Иркутск	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...7			2...4
	Москва	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
3.	Офисные				
	Москва	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...11	-	6...12	
	Иркутск	4...6			
	Санкт-Петербург	7...10			

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, Москва, выпуск 2016 (СРД №18, 2016), стр. 18.

Оценщик пришел к выводу, что примерный срок реализации более 7 месяцев. Ликвидность низкая.

Таблица 4.3 – Ликвидность объекта оценки

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Примерный срок реализации, мес.	Ликвидность объекта
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	10,4	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	10,9	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	11,1	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	13,4	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	16,2	более 7 мес.	низкая

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Примерный срок реализации, мес.	Ликвидность объекта
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	17,1	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	17,3	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	17,8	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	18,2	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	18,5	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	23,0	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	25,1	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	25,2	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	28,4	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	44,7	более 7 мес.	низкая

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Примерный срок реализации, мес.	Ликвидность объекта
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	5,0	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	55,3	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	56,8	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	6,3	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	7,6	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	7,8	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	76,6	более 7 мес.	низкая
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	8,9	более 7 мес.	низкая

Источник: Расчеты Оценщика

4.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По данным Росстата, **инфляция** в августе составила 0,0 %, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 6,9 процента.

Среднее значение стоимости офисной недвижимости по направлению Запад в экономической зоне от «ММК (107) до БМК (108)» (в т. ч. г. Звенигород) находится в диапазоне от 33 000 руб./ кв. м до 58 000 руб./ кв. м и составляет **42 300 руб./ кв. м. (с учетом НДС).**

Среднее значение ставки аренды офисной недвижимости по направлению Запад (в т. ч. г. Звенигород) находится в диапазоне от 3000 руб./ кв. м/ год до 9600 руб./ кв. м/год и составляет **7300 руб./ кв. м/ год. (с учетом НДС).**

Ликвидность объекта характеризуется как низкая, срок реализации более 7 месяцев.

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены:

Таблица 4.4. Элементы сравнения, учитываемые в рамках сравнительного подхода при корректировке цен

Элементы сравнения
1. Качество прав
1.1. Обременение
2. Условия финансирования
3. Особые условия
4. Условия рынка
4.1. Изменение цен во времени
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение
5.1. Местоположение
5.2. Место нахождения объекта (удаленность от остановок общественного транспорта)
5.3. Расположение внутри квартала
6. Физические характеристики
6.1. Общая площадь помещений
6.2. Тип помещения
6.3. Тип входа
6.4. Этаж расположения
6.5. Вид использования
6.6. Физическое состояние объекта
6.7. Состояние отделки помещения
7. Экономические характеристики
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ
8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью
9. Сервис и дополнительные характеристики
9.1. Телекоммуникации
9.2. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами

Источник информации: Анализ рынка

5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии со статьей 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297:

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

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

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

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

5.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

В соответствии со статьей 11 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

5.2.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В соответствии со статьей 12 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»: «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами».

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденным приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая

оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным,

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Учитывая вышеизложенное и основываясь на статье 24 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

5.2.2 Доходный подход

В соответствии со статьей 12 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»: «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.»

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденным приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Учитывая вышеизложенное и, основываясь на статье 24 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Оценщик счел невозможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

5.2.3 Затратный подход

В соответствии со статьей 18 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»: «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний».

Согласно статье 24 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденным приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное и основываясь на статье 24 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Оценщик счел невозможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

5.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

5.3.1 МЕТОДОЛОГИЯ ПОДХОДА

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

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

Формула расчета выглядит следующим образом:

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

где C_o - рыночная стоимость Объекта оценки

k - количество аналогов;

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

N - количество ценообразующих факторов;

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

5.3.2 ВЫБОР ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ПАРАМЕТРОВ

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

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

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

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

Таблица 5.1. Элементы сравнения, учитываемые в рамках сравнительного подхода при корректировке цен

Элементы сравнения
1. Качество прав
1.1. Обременение
2. Условия финансирования
3. Особые условия
4. Условия рынка
4.1. Изменение цен во времени
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение
5.1. Местоположение
5.2. Место нахождения объекта (удаленность от остановок общественного транспорта)
5.3. Расположение внутри квартала
6. Физические характеристики
6.1. Общая площадь помещений
6.2. Тип помещения
6.3. Тип входа
6.4. Этаж расположения
6.5. Вид использования
6.6. Физическое состояние объекта
6.7. Состояние отделки помещения
7. Экономические характеристики
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ
8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью
9. Сервис и дополнительные характеристики
9.1. Телекоммуникации
9.2. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами

Источник информации: Анализ рынка

5.3.3 ВЫБОР АНАЛОГОВ

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

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

Таблица 5.2- Характеристики объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Источник информации	http://roomfi.ru/mo/prodazha-pomeshcheniy-svobodnogo-naznacheniya-v-moskovskoy-oblasti/gorodskoy-okrug-zvenigorod/zvenigorod/8898-prodazha-pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya-sadovaya-ulitsa/	https://avarealty.ru/properties/nezhilye-pomeshenia-v-zvenigorode.html	http://www.zarechye.info/images/doc/plandoma.xls	https://avarealty.ru/properties/nezhilye-pomeshenia-v-zvenigorode.html
Местоположение	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2
Цена продажи (предложения), руб.	300 000	1 165 000	282 000	395 000
Общая площадь объекта улучшения, кв.м	10,00	46,60	9,40	15,80
Цена для объектов-аналогов. Руб./кв. м	30 000	25 000	30 000	25 000
1. Качество прав				
1.1. Обременение	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы
2. Условия финансирования	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
3. Особые условия	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	30 000	25 000	30 000	25 000

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
4. Условия рынка				
4.1. Изменение цен во времени	2016, октябрь	2016, октябрь	2016, октябрь	2016, октябрь
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно
5. Местоположение				
5.1. Местоположение	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2
5.2. Место нахождения объекта (удаленность от остановок общественного транспорта)	Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта
5.3. Расположение внутри квартала	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
6. Физические характеристики				
6.1. Общая площадь помещений	10	46,6	9,4	15,8
6.2. Тип помещения	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
6.3. Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
6.4. Этаж расположения	цокольный	цокольный	цокольный	цокольный
6.5. Вид использования	офисное	офисное	офисное	офисное
6.6. Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
6.7. Состояние отделки помещения	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
7. Экономические характеристики				
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ
8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Не имеется	Не имеется	Не имеется	Не имеется
9. Сервис и дополнительные характеристики				

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
9.1. Телекоммуникации	Городская телефонная сеть; выделенные Интернет-линии	Городская телефонная сеть; выделенные Интернет-линии	Городская телефонная сеть; выделенные Интернет-линии	Городская телефонная сеть; выделенные Интернет-линии
9.2. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей

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

5.3.4 ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

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

5.3.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оцениваемые нежилые помещения расположены по одному адресу и имеют схожие характеристики, кроме площади объектов оценки.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости выпуск 2016 года, авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Том 2, стр. 133, площади оцениваемых нежилых помещений находятся в одном диапазоне (до 100 кв. м).

Рисунок 5.1. Диапазоны площадей

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости выпуск 2016 года, авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Том 2, стр. 133

На основании этого, при определении рыночной стоимости объектов оценки был рассчитан удельный показатель рыночной стоимости (руб./кв. м).

Расчет удельного показателя рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода приведен в следующей таблице:

Таблица 5.3 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости Объекта оценки в рамках метода сравнения продаж

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект оценки
Местоположение	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
Цена продажи (предложения), руб.	300 000	1 165 000	282 000	395 000	
Общая площадь объекта улучшения, кв.м	10,00	46,60	9,40	15,80	<100
Цена для объектов-аналогов. Руб./кв. м	30 000	25 000	30 000	25 000	
1. Качество прав					
1.1. Обременение	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб./кв.м	30 000	25 000	30 000	25 000	
2. Условия финансирования	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена	30 000	25 000	30 000	25 000	
3. Особые условия	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена	30 000	25 000	30 000	25 000	
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	2016, октябрь	2016, октябрь	2016, октябрь	2016, октябрь	2016, октябрь
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена	30 000	25 000	30 000	25 000	
4.2. Отличие цены предложения от цены	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект оценки
сделки					
Корректировка, %	-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%	
Скорректированная цена на условия сделки	25 650	21 375	25 650	21 375	
5. Местоположение					
5.1. Местоположение	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
5.2. Место нахождения объекта (удаленность от остановок общественного транспорта)	Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта	Рядом с остановкой общественного транспорта
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
5.3. Расположение внутри квартала	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь помещений	10	46,6	9,4	15,8	<100
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
6.2. Тип помещения	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
6.3 Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
6.4 Этаж расположения	цокольный	цокольный	цокольный	цокольный	цокольный
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
6.5. Вид использования	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
6.6. Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект оценки
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
6.7. Состояние отделки помещения	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Не имеется	Не имеется	Не имеется	Не имеется	Не имеется
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
9. Сервис и дополнительные характеристики					
9.1. Телекоммуникации	Городская телефонная сеть; выделенные Интернет-линии	Городская телефонная сеть; выделенные Интернет-линии	Городская телефонная сеть; выделенные Интернет-линии	Городская телефонная сеть; выделенные Интернет-линии	Городская телефонная сеть; выделенные Интернет-линии
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
9.2. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Выводы					
Общая чистая коррекция, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена	25 650	21 375	25 650	21 375	

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект оценки
Общая валовая коррекция, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Коэффициенты весомости	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500	
Удельный показатель рыночной стоимости руб./ кв. м, с учетом НДС					23 513

Источник: расчеты, произведенные Оценщиком

5.3.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК

Обременения

Обременения не зарегистрированы, следовательно, величина корректировки по данному элементу сравнения может быть принята равной 0%, как в процентном, так и в абсолютном выражении.

Условия финансирования

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

Особые условия

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

Изменение цен во времени

Корректировка на изменение цен во времени выполняется в случае, если со времени продажи объекта-аналога прошло более одного месяца при условии изменения цен на рынке недвижимости. Объекты-аналоги актуальны на дату оценки.

На основании этого величина корректировки равна 0%.

Отличие цены предложения от цены сделки

Для определения корректировки по данному фактору оценщик использовал данные Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18, 2016), стр. 17.

Корректировка на торг для офисной недвижимости находится в диапазоне 12%- 17% и составляет среднее значение в указанном диапазоне в размере **14,5%**.

Рисунок 5.2. *Корректировка на торг*

значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7 (7)	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

*В Санкт-Петербурге ставки на объекты класса «квартиры» 5,8% на коммерческий класс 7,10% на объекты класса «о»

Источник: Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18, 2016), стр. 17.

Таблица 5.4 - Расчет корректировки на торг

Наименование параметра	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект оценки
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание невозможно (условно)
Корректировка, %	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на местоположение

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различия, так как расположены в одном населённом пункте- г. Звенигород. Корректировка не требуется.

Удаленность от остановок общественного транспорта

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различий, так как расположены рядом с остановками общественного транспорта. Корректировка не требуется.

Нахождение внутри квартала

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различий, так как на красной линии домов. Корректировка не требуется.

Общая площадь помещений

Площадь объекта оценки и объектов - аналогов отличается.

Для определения корректировки по данному фактору оценщик использовал данные Справочника оценщика недвижимости, выпуск 2016 года, авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Том 2, стр. 133.

Рисунок 5.3. Корректировка на площадь помещений

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

Источник: *Справочник оценщика недвижимости, выпуск 2016 года, авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Том 2, стр. 133*

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости выпуск 2016 года, авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Том 2, стр. 133, площади оцениваемых нежилых помещений находятся в одном диапазоне (до 100 кв. м). Корректировка не требуется.

Тип строения

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различий. Объект оценки и аналоги относятся к встроенным помещениям. На основании этого оценщик пришел к выводу, что введение поправки не требуется.

Тип входа

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не отличаются друг от друга в связи с наличием отдельного входа. Корректировка не требуется.

Этаж расположения

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не отличаются друг от друга, так как расположены на цокольном этаже. Корректировка не требуется.

Вид использования

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различия. Объект оценки и аналоги после проведения ремонта могут использоваться как торгово- офисные помещения. Введение корректировки не требуется.

Физическое состояние объекта

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различия. Физическое состояние объекта оценки и аналогов характеризуется как хорошее. Введение корректировки не требуется.

Состояние отделки помещений

По данному фактору сравнения объект оценки и аналоги не имеют различия. Объект оценки и аналоги без отделки. Требуется ремонт. На основании этого корректировка не требуется.

Соответствие объекта принципу НЭИ

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различий. Корректировка не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Наличие движимого имущества увеличивает стоимость недвижимости. По данному фактору сравнения объект оценки и аналоги не имеют различий. Все объекты не имеют движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Телекоммуникации

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различий в связи с наличием городской телефонной сети и выделенных интернет- линий.

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

Наличие инженерных коммуникаций

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различий в связи с наличием электроснабжения, горячего, холодного водоснабжения и центрального отопления от городских сетей. Корректировка не требуется.

Итоговые значения коррекции

После внесения всех корректировок рассчитывается чистая коррекция и общая валовая коррекция.

Чистая коррекция – это алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок.

Валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютным величинам.

Коэффициенты весомости при расчете окончательного значения стоимости оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины валовой коррекции. При этом величина коэффициента весомости тем больше, чем меньше величина валовой коррекции.

Коэффициент весомости i -го аналога в зависимости от величины валовой коррекции определяется по формуле:

$$\gamma_i = \frac{g_i}{\sum_{i=1}^n g_i},$$

где γ_i - коэффициент весомости i -го объекта-аналога;

g_i - весомость i -го объекта-аналога;

n - количество объектов аналогов.

Весомость i -го объекта-аналога определяется из соотношения:

$$g_i = 1 - \frac{GC_i}{\sum_{i=1}^n GC_i},$$

где GC_i – валовая коррекция (Gross Correction) i -того объекта-аналога

Таблица 5.5. Коэффициент весомости при расчете стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Общая валовая коррекция, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент весомости	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500

Источник: расчеты Оценщика

5.3.7 ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Таблица 5.6. Рыночная стоимость, определенная в рамках подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	244 535,20
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	256 291,70
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	260 994,30
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	315 074,20

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	380 910,60
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	402 072,30
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	406 774,90
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	418 531,40
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	427 936,60
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	434 990,50
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	540 799,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	590 176,30
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	592 527,60
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	667 769,20
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 051 031,10
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	117 565,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 300 268,90
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 335 538,40
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	148 131,90
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	178 698,80
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	183 401,40

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 801 095,80
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	209 265,70
ИТОГО	12 264 380,80

Источник: расчеты оценщика

6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

6.1 ЗАДАЧА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом

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

6.2 СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ДИАПАЗОНА СТОИМОСТИ

Согласно пункту 25 Федерального стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»: «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Для определения возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость, Оценщик счел целесообразным воспользоваться практическими рекомендациями по определению возможных границ интервала в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, изложенными в статьях:

- ✓ Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf;
- ✓ Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL:

<http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>.

Согласно данным практическим рекомендациям, основными факторами, определяющими границы интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, являются оборачиваемости объектов оценки на рынке объектов недвижимости и развитость рынка.

В рамках данных практических рекомендаций выделяют следующие характеристики развитости рынка недвижимости и оборачиваемости объектов недвижимости оценки на рынке недвижимости.

Характеристика развитости рынка:

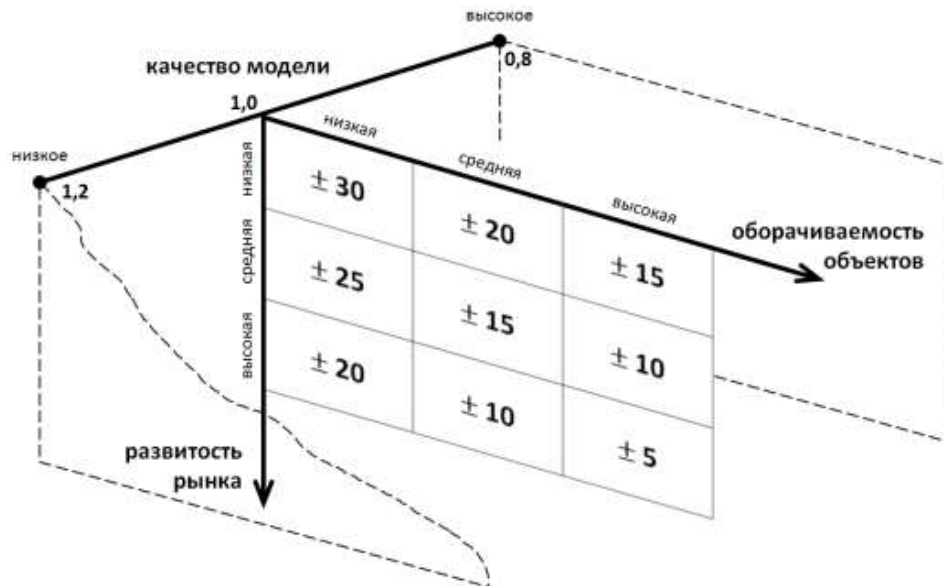
- ✓ низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- ✓ средняя – региональные центры;
- ✓ высокая – города миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- ✓ низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- ✓ средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- ✓ высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Пример диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки при учете характеристик развитости рынка и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке недвижимости представлен на следующем рисунке.

Рисунок 6.1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %



Кроме того, согласно данным практическим рекомендациям, одним из основных факторов, определяющим границы интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, является качество используемой для оценки модели.

Исходя из вышеизложенного, итоговый алгоритм определения границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, включает в себя этапы:

на первом этапе определяются границы интервала в зависимости от развитости рынка недвижимости и характеристик оборачиваемости объекта недвижимости

Согласно данным, представленным на рисунке определен интервал стоимости по двум факторам - развитость рынка и оборачиваемость на рынке объектов недвижимости, подобных оцениваемым. Интервал стоимости составил $\pm 10\%$ от стоимости по соответствующему подходу.

на втором этапе определяются показатели качества моделей;

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от качества исходной информации:

Различают следующие виды качества исходной информации по параметрам расчета:

- ✓ фактическая информация (например, площадь объекта по данным документов технического учета);
- ✓ оценочная информация оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса);

- ✓ прогнозная информация (ставка арендной платы в прогнозный период).

Анализ показателей качества моделей, используемых при оценке, приведен в следующей таблице:

Таблица 6.1. Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	доходный	затратный	сравнительный
Качество исходной информации по параметрам расчета	Не применялся	Не применялся	Фактические и оценочные показатели
Количество параметров в расчетной модели	-	-	среднее
Характер взаимного влияния параметров в расчетной модели	-	-	специфика не выявлена
Показатели качества модели	-	-	1

на третьем этапе определяется интервал по формуле

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3,$$

где $d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

$d_{1,2}$ - диапазон стоимости по факторам развитость рынка и оборачиваемость объектов недвижимости, %;

k_3 - показатель качества модели, ед.;

на четвертом этапе определяются границы интервала по формуле

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right),$$

где $C_{\min(\max)}$ - минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница интервала), руб.;

C - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

на пятом этапе проводится анализ, и устанавливаются причины расхождения результатов (при необходимости).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице.

Таблица 6.2. Результаты, полученные при проведении расчетов

Нежилые помещения в многоквартирном жилом доме, расположенные по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал "Заречье", ул. Садовая д. 1			
Подход к оценке	Доходный	Затратный	Сравнительный
Стоимость, руб.	Не применялся	Не применялся	12 264 380,80

Источник: Расчет оценщика

Анализ диапазонов и определение границ интервала стоимостей, полученных при применении соответствующих подходов к оценке, представлен в следующей таблице

Таблица 6.3. Анализ диапазонов стоимости, полученных при применении различных подходов

Параметры	Рыночная стоимость, руб.		
	Доходный	Затратный	Сравнительный
Нежилые помещения в многоквартирном жилом доме, расположенные по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал "Заречье", ул. Садовая д. 1	-	-	12 264 380,80
Диапазон стоимости по двум факторам %	-	-	10%
Показатель качества модели, ед.	-	-	1
Диапазон стоимости, %	-	-	10%
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	-	11 037 942,72
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	-	13 490 818,88
Анализ существенности или несущественности различия промежуточных результатов	-	-	Различия не существенны
Анализ и установление причин расхождений	Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки не согласовывать результаты в связи с применением одного подхода.		

Источник информации: расчеты Оценщика

6.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;

- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».

В связи с обоснованным отказом Оценщика от применения доходного и затратного подходов, Оценщиком был применен только сравнительный подход. На основании применения одного подхода, данному подходу присвоен коэффициент весомости в размере 1,0 (100%).

Таблица 6.4- Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Объект оценки	Наименование показателя	Стоимость в рамках подхода	Коэффициент весомости	средняя взвешенная величина, с учётом НДС, руб.
Нежилые помещения в многоквартирном жилом доме, расположенные по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал "Заречье", ул. Садовая д. 1	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, с учётом НДС, руб.:	не применялся	не применялся	не применялся
	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, с учётом НДС, руб.:	не применялся	не применялся	не применялся
	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, с учётом НДС, руб.:	12 264 380,80	1,0	12 264 380,80
Итого, Руб. с НДС				12 264 380,80

Источник: расчёты, произведённые Оценщиком

Итоговое значение величины рыночной стоимости с учетом НДС составит:

Таблица 6.5- Итоговое значение рыночной стоимости

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	244 535,20
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	256 291,70
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	260 994,30
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	315 074,20
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	380 910,60
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	402 072,30
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	406 774,90
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	418 531,40
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	427 936,60

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	434 990,50
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	540 799,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	590 176,30
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	592 527,60
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	667 769,20
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 051 031,10
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	117 565,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 300 268,90
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 335 538,40
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	148 131,90
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	178 698,80
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	183 401,40
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 801 095,80
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	209 265,70
ИТОГО	12 264 380,80

Источник: расчёты, произведённые Оценщиком

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

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

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

А.Н. Звягин
Генеральный директор
ООО «Консалтбюро Финанс»

А.Н. Звягин
Оценщик
ООО «Консалтбюро Финанс»

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 14).

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

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

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

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

К **недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания,

сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

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

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

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

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

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

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

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

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ (в редакции от 22.07.2010 №167-ФЗ);
2. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ (в редакции от 01.07 2011 №169-ФЗ);
3. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. №129-ФЗ;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9) (утвержден (Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327);
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» («Оценка недвижимости», утвержден 15 августа 2008 г. согласно Протоколу №78; «Правила деловой и профессиональной этики», утверждены 18 июля 2008 г. согласно Протоколу №74).
10. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
11. Типовые правила профессиональной этики оценщиков (утв. приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 г. №708);
12. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ**

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Звягин Александр Николаевич

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

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

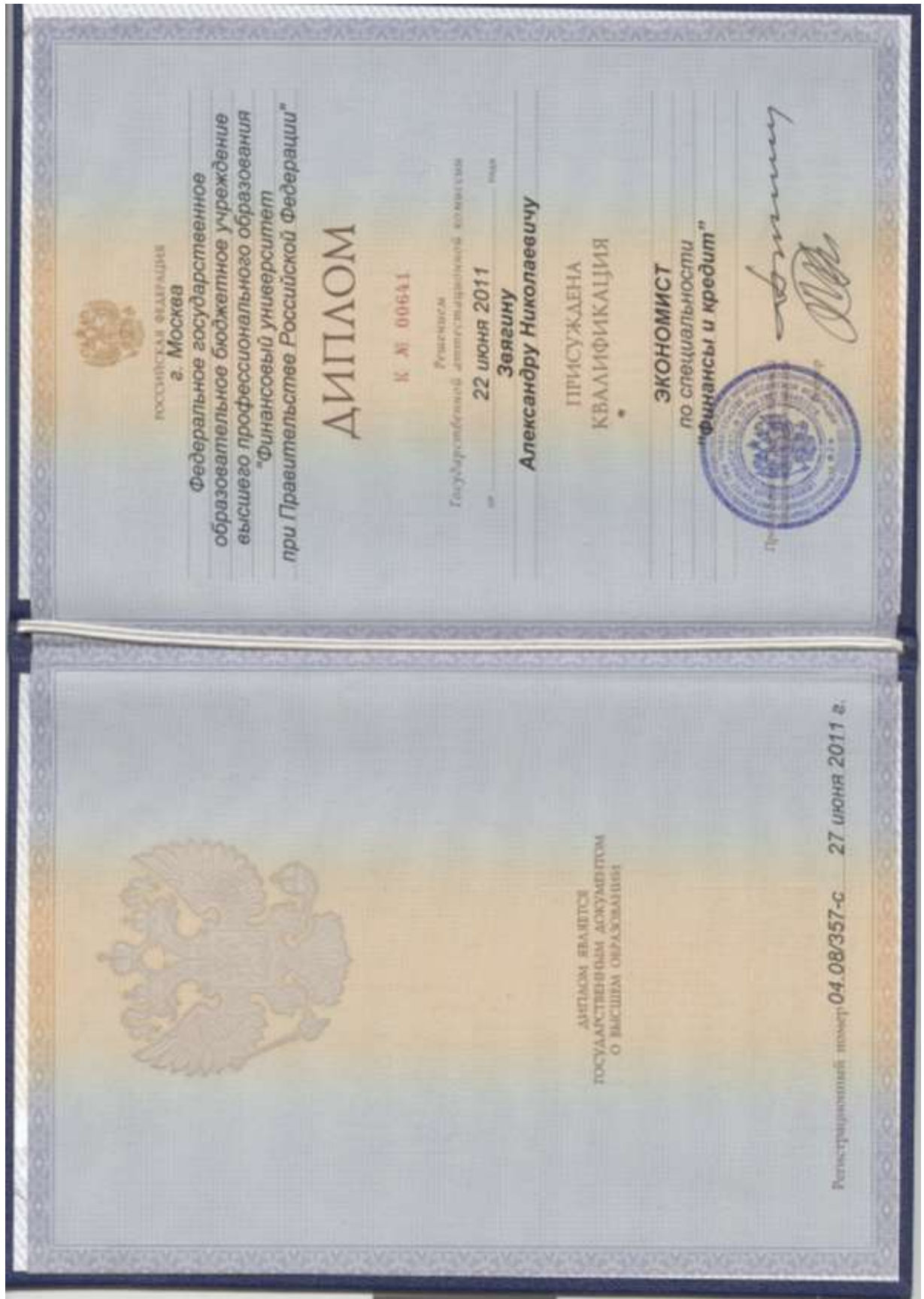
имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным
законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

заместитель генерального директора
руководитель юридического отдела

 **А.Е. Савостьянов**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО





ФИМИЛИЯ, ИМЯ, ОТЧЕСТВО Звягин Александр Николаевич		РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ 
Дата рождения 06 апреля 1989 года		
Предыдущий документ об образовании <i>аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2006 году</i>		
Базисные испытания прошел Поступил (а) в 2008 году в федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации" (очная форма)		г. Москва Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение высшего профессионального образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»
Завершил (а) обучение в 2011 году в федеральном государственном образовательном бюджетном учреждении высшего профессионального образования "Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации" (очная форма)		
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет		ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ № К № 00641 04 08/357-с (регистрационный номер) 27 июня 2011 год (дата выдачи)
Направление / специальность ФИНАНСЫ И КРЕДИТ Специализация ОЦЕНКА СОБСТВЕННОСТИ		
Курсовые работы: Тематика семинара, курсы Роль Всемирной торговой организации в регулировании международной торговли, удовлетворительно Место и роль государственного финансового контроля в обеспечении финансовой безопасности России, удовлетворительно Сравнительная характеристика российской и международной систем оценки, хорошо Расчет ставки дисконтирования при оценке стоимости обыкновенных акций российских компаний, отлично		Генерал-майор Государственной административной службы Российской Федерации от 22 июня 2011 год (дата выдачи) квалификация ЭКОНОМИСТ по специальности «ФИНАНСЫ И КРЕДИТ»
Практика: Преддипломная производственная, 12 недель, отлично		
Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по специальности, удовлетворительно		
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему: "Оценка рыночной стоимости обыкновенных акций российских закрытых компаний" , 10 недель, хорошо		
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.		
Продолжение см. на обороте		

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО




ОПОРА

 СТРАХОВАЯ
КОМПАНИЯ

Лицензия Банка России № 3099

ПОЛИС № 60000603330060
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что Страховщик Акционерное общество «Страховая Компания Опора» (АО «СКО») на основании Заявления от «20» ноября 2015 г., Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в редакции, действующей на дату заключения настоящего Договора, (далее - Правила) и во исполнение Федерального Законодательства РФ, в том числе Федерального Закона № 135-ФЗ от 28.07.2007г. принимает на страхование риск имущественной ответственности Страхователя при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный Заказчику и/или третьему лицу при осуществлении оценочной деятельности.

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

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

Звягин Александр Николаевич


 АО «СКО»
Руководитель Департамента имущественных
видов страхования


Полис выдан: «24» ноября 2015 г.; г. Москва.



СТРАХОВАЯ
КОМПАНИЯ

Лицензия Банка России № 3099

ПОЛИС № 60001005000237

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

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

СТРАХОВЩИК Адрес, телефон Банковские реквизиты	Акционерное общество «Страховая Компания Опора» (АО «СКО») в лице Руководителя департамента имущественных видов страхования Черных М. М. (Доверенность № 005-16-Ю от 01 января 2016 г.) 125040, Россия, г. Москва, 3-я улица Ямского поля, дом 32 тел./факс: (495) 649-71-71 р/сч 40701810173000000657 в ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» г. Москва кор/сч 3010181070000000297 БИК 044583297 ИНН 7705103801 КПП 775001001
СТРАХОВАТЕЛЬ Адрес, телефон Банковские реквизиты	ООО «Консалтбюро Финанс» в лице Генерального директора Петрушина Сергея Васильевича (Устав) 121069, г. Москва, ул. Малая Никитская, д.14, стр.1 тел./факс: 8 (495) 690 18 30, 8 (495) 690 16 07 р/сч 40702810800000040591 АКИБ «Образование» (АО), Отделение 1 Москва, кор/сч 30101810245250000719 БИК 044525719 ИНН 7703513827 КПП 770301001
Выгодонаблюдателя	Заказчик по договору проведения оценки и/или третья лица, которым нанесен вред (ущерб) при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вреда (ущерба) имуществу третьих лиц (далее по тексту – имущественный вред и/или ущерб) в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ РИСК, СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым риском является возникновение ответственности Страхователя вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения вреда (ущерба) Страхователем Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Под причинением вреда (ущерба) Страхователем Заказчику, заключившему договор на проведение оценки подразумевается причинение вреда (ущерба) вследствие нарушения Страхователем договора на проведение оценки.
Застрахованное лицо	Страхователь.
Территория страхования	Территория Российской Федерации.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ	1 год, с 00,00 часов 16.02.2016 г. по 24,00 часа 15.02.2017 г.
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Годовой лимит ответственности: 6 000 000,00 (Шесть миллионов) рублей Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА безусловная	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	14 700,00 (Четырнадцать тысяч семьсот) рублей.
СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	Премия оплачивается одновременно, безналичным перечислением платежа на расчетный счет Страховщика. Ответственность Страховщика по Договору наступает с 00,00 часов дня, следующего за днем поступления денежных средств (страховой премии, первой ее части) на расчетный счет Страховщика.
СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ	При наступлении страхового случая Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более чем в размере страховой суммы установленной настоящим договором.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	При расхождении настоящего договора с Правилами приоритетными являются положения настоящего договора.

С условиями страхования Страхователь ознакомлен и согласен. С текстом Правил ознакомлен и согласен. Правила получены. Правила к настоящему Полису и является неотъемлемой его частью.

Страхователь
Генеральный директор

М.П. Петрушин С.В.
МОСКВА

«Страховая Компания Опора»
Генеральный директор

Черных М. М.
МОСКВА

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

ПРИЛОЖЕНИЕ В

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА




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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 5, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье,
ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-304

Регистратор

Квицвиния М. Г.
МП (подпись)

50- ААН 117808


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 6, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье,
ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-303



Регистратор Квиквиния М. Г.
М.П. *М. Г. Квиквиния*
(подпись)

50- ААН 117809

Формуляр №02-1/Москва с 01.01.2001 г. версия 0


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье,
ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-302


 **Регистратор**

Квикиния М. Г.

М.П. (подпись)

50- ААН 117810

Формат 2007.1 Москва - 1991, 2005, 2006, 07


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010


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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье,
ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-301


М.П. (подпись)

Регистратор Квикиния М. Г.

50- ААН 117811

А/Формы 010/1. Москва, 1995, 2001, 2004, 2007


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 10, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-299

 **Регистратор**

Квиквиния М. Г.
М.П.  (подпись)

50- ААН 117813

1409-Формат 2009. г. Москва, 1.10.2009. Издание 01


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 13, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-297

 **Регистратор**

Квикина М. Г.

 *М. Г. Квикина*
МП (подпись)

50- ААН 117815

Дальше


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 14, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-296

Регистратор 

Квиквиния М. Г. 
М.П. (подпись)

50- ААН 117801

Формуляр №07.1. Москва, 01.06.2010. Версия 2


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010


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


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-295

Регистратор 

Квикиния М. Г. 
М.П. (подпись)

50- ААН 117802

140-Формы 2007 - Москва, 119138


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 22, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-294

Регистратор 

Квикина М. Г. 
М.П. (подпись)

50- ААН 117803

Формы 300/1 Москва, 19.05.2009 г. (применяется)


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010


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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-292

 **Регистратор**

Квиквиния М. Г.
м.п.  (подпись)

50- ААН 117805

Формат 2010, г. Москва, 1193, 500, 1, версия 10


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-291

 **Регистратор**

Квикиния М.Г.
МП 
(подпись)

50- ААН 117807

Форм № 01/07 - Москва, 19.01.2007 - версия 2


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-289

Регистратор 

Квикина М. Г. 
М.П. (подпись)

50- ААН 117590

ФГУП «Росреестр» 2007 г. Москва, с.191, 200 г. серия 2-Т


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010


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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 42, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-288

Регистратор 

Квикиния М. Г. 
МП (Подпись)

50- ААН 117589

Формы №17.1. Москва, 1995. Изм. №1. 1998. 1999. 2000. 2001. 2002. 2003. 2004. 2005. 2006. 2007. 2008. 2009. 2010.


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 43, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-287

Регистратор 

Квиқвиния М. Г. 
М.П. (подпись)

50- ААН 117588

ИИД Регистр 2007, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 40, офис 19


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 44, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-286



Регистратор Квиквиния М. Г.
м.п. 
(подпись)

50- ААН 117591

МФР по Московской области, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 40, этаж 2, офис 19


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 51, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121


Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-284

 **Регистратор**

Квиквиния М. Г.
М.П. 
(подпись)

50- ААН 117594

Формат 90*120, г. Москва, 119025, 2009 г., версия 1.0


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 52, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-283


Квикиния М. Г.
М.П. (подпись)


Регистратор

50 - ААН 117593

СМЛ-Формат "WSP", г. Москва, с 1992 года, версия 1.0


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 70, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-282

 **Регистратор**

Кликунина М. Г.
М.П.  (подпись)

50-ААН 117595

Свидетельство №01 / Москва, 01.06.2010 / серия №


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 72, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-281

Регистратор 

Квиквиния М. Г.  *М. Г. Квиквиния*
М.П. (подпись)

50. ААН 117596

Формуляр "ФОР" - Москва, с.001.2010 - версия 5


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 73, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-280


Квиквиния М. Г.
М.П. (подпись)


Регистратор

50- ААН 117597

Формуляр №002/1. Москва, с 01.01.2007 г. (применяется)


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: жилое, общая площадь 28,4 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 76, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-279

 **Регистратор**

Квикиния М. Г.

МП (подпись)

50-ААН 117598

Формат 2007, г. Москва, © 2007, ООО «Сбербанк России»


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-278

Регистратор 

Квиквиния М. Г.  *М. Г. Квиквиния*
М.П. (подпись)

50 - ААН 117599

Формуляр №01 / Москва, 21.05.2010 / версия 5.0


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв. м, этаж цокольный,
номера на поэтажном плане 78, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-277

Регистратор

Квквиния М. Г. 
МП (подпись)

50- ААН 117600

Акт формы №02 - Москва, с 1995 г. Изд. 1/09

ПРИЛОЖЕНИЕ С

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ

Объекты-аналоги, использованные при расчете рыночной стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Продажа помещения свободного назначения 10 м², Садовая улица

Назначение на аренду Московская область, Звенигород, Садовая улица, 1, 9-этажный этаж

10 м²

300 000 ₽

30 000 ₽/м²

Московская область

городской округ Звенигород

Звенигород


Московская область, Звенигород, Садовая улица, 1

Единица 214, 1501

Рядом расположены...

30-пути Садовое 21 Звенигород
Поселок садовое
Московская обл., Звенигородский р-н, Садовое 2

Материалы по теме: размещение в арендуемого помещения



Купить Продать Сдать

стоимостью 452 000 рублей.

- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород – можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 23.1 кв. метра стоимостью 577 000 рублей.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород – можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 32.3 кв. метра стоимостью 807 000 рублей.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород – можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 18.1 кв. метра стоимостью 452 000 рублей.
- **ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород – можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 46.6 кв. метра стоимостью 1 163 000 рублей.**

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

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

Адрес объекта

Адрес: Московская Город: Звенигород Район: Строганово

Выезд: Московская область, ЗП Страна: Российская Федерация

Прайс-лист на нежл.помещения Дома с магазином, ул. Садовая д.2

№ п/п	№ помещ.	этаж	площ. кв.м.	цена кв.м.	стоимость
1	9	цоколь	4,60	30 000,00	138 000,00
2	10	цоколь	4,60	30 000,00	138 000,00
3	11	цоколь	4,60	30 000,00	138 000,00
4	13	цоколь	4,60	30 000,00	138 000,00
5	14	цоколь	7,10	30 000,00	213 000,00
6	15	цоколь	9,40	30 000,00	282 000,00
7	16	цоколь	9,40	30 000,00	282 000,00
8	17	цоколь	7,10	30 000,00	213 000,00
9	18	цоколь	4,30	30 000,00	129 000,00
10	19	цоколь	4,50	30 000,00	135 000,00
11	20	цоколь	4,60	30 000,00	138 000,00
12	21	цоколь	15,70	30 000,00	471 000,00
13	23	цоколь	12,10	30 000,00	363 000,00
14	25	цоколь	5,40	30 000,00	162 000,00
15	26	цоколь	5,40	30 000,00	162 000,00
16	27	цоколь	5,50	30 000,00	165 000,00
17	28	цоколь	5,40	30 000,00	162 000,00
18	29	цоколь	5,40	30 000,00	162 000,00
19	30	цоколь	9,10	30 000,00	273 000,00
20	31	цоколь	4,60	30 000,00	138 000,00
21	32	цоколь	4,60	30 000,00	138 000,00
22	33	цоколь	4,60	30 000,00	138 000,00
23	34	цоколь	38,60	25 000,00	965 000,00
24	35	цоколь	4,60	30 000,00	138 000,00
25	36	цоколь	4,60	30 000,00	138 000,00
26	37	цоколь	4,60	30 000,00	138 000,00
27	38	цоколь	14,50	30 000,00	435 000,00
28	44	цоколь	7,70	30 000,00	231 000,00
29	45	цоколь	17,40	30 000,00	522 000,00

Авангард Недвижимость - это выгода и надежность.



Купить Продать Сдать

- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород - можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 8,7 кв. метра стоимостью 261 000 рублей.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород - можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 9,3 кв. метра стоимостью 287 000 рублей.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород - можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 10,2 кв. метра стоимостью 306 000 рублей.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород - можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 12,8 кв. метра стоимостью 384 000 рублей.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород - можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 15,8 кв. метра стоимостью 474 000 рублей.**
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород - можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 18,1 кв. метра стоимостью 542 000 рублей.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород - можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 23,1 кв. метра стоимостью 693 000 рублей.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород - можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 32,9 кв. метра стоимостью 987 000 рублей.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород - можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 38,1 кв. метра стоимостью 1143 000 рублей.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород - можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 46,6 кв. метра стоимостью 1398 000 рублей.

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

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