

Отчет №0338/17/01

**об оценке справедливой (рыночной) стоимости 21
(двадцати одного) нежилого помещения в
многоквартирном жилом доме расположенном по
адресу: Московская область, г. Звенигород,
квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие
имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».**

Основание для оценки:

Дополнительное соглашение №1 от 17.04.2017 г.
к Договору №0338/17 от 20.02.2017 г.

Дата составления
Отчета:

19.04.2017 г.

Заказчик

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

2017 г.

Оглавление

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0338/17/01	4
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	9
1.1. Задание на оценку	9
1.1.1. <i>Объект оценки</i>	9
1.1.2. <i>Цель оценки</i>	11
1.1.3. <i>Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i>	11
1.1.4. <i>Определяемый вид стоимости</i>	11
1.1.5. <i>Дата оценки (определения стоимости объекта оценки)</i>	11
1.1.6. <i>Срок проведения оценки</i>	11
1.1.7. <i>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</i>	11
1.1.8. <i>Ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата</i>	12
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	13
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ	13
1.4. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	14
1.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	15
1.7. ФОРМА ОТЧЕТА	15
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	15
1.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	18
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ)	19
2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	19
2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	25
2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	25
2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
2.6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	32
2.6.1. <i>ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2016 ГОДА</i>	32
2.6.2. <i>Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам I квартала 2017 года</i>	38
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	50
3.1. Порядок проведения оценки	50
3.2. Инспекция объекта оценки	50
3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	51
3.3.1. <i>Затратный подход</i>	51
3.3.2. <i>Сравнительный подход</i>	51
3.3.3. <i>Доходный подход</i>	52
3.3.4. <i>Согласование результатов</i>	52
3.3.5. <i>Выбор методологии оценки</i>	53
3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	53
4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	64
4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	64
4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	67
4.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	67
5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ	70

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0338/17/01

Объект оценки:	21 (Двадцать одно) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»
Цель и предполагаемое использование результатов оценки:	Определение справедливой (рыночной) стоимости для принятия управленческих решений
Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение №1 к Договору № 0338/17 от 20.02.2017 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества
Вид стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость
Оцениваемые права:	Право собственности
Заказчик:	ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти», в лице Генерального директора Анциферова Михаила Вениаминовича
Оценщик:	ООО «ЭнПиВи Консалтинг», фактическое местоположение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Отсутствуют, кроме указанных в п. 1.1.7.
Дата оценки:	19.04.2017 г.
Дата осмотра:	17.04.2017 г.
Номер и дата составления отчета:	№0338/17/01 от 19.04.2017 г.

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

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

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 19 апреля 2017 года, составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; назначение: нежилое, общая площадь 10.4кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	256 880,00	217 694,92

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; назначение: нежилое, общая площадь 18.5 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	456 950,00	387 245,76
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; назначение: нежилое, общая площадь 17.8 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	439 660,00	372 593,22
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; назначение: нежилое, общая площадь 7.8 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	192 660,00	163 271,19
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	123 500,00	104 661,02
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; назначение: нежилое, общая площадь 25.1 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	619 970,00	525 398,31
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; назначение: нежилое, общая площадь 8.9 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	219 830,00	186 296,61
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; назначение: нежилое, общая площадь 10.9 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	269 230,00	228 161,02
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	187 720,00	159 084,75
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	427 310,00	362 127,12
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	1 104 090,00	935 669,49
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; назначение: нежилое, общая площадь 76.6 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	1 892 020,00	1 603 406,78
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	400 140,00	339 101,69
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	274 170,00	232 347,46
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; назначение: нежилое, общая площадь цокольный, номера на поэтажном плане 52, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	155 610,00	131 872,88
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; назначение: нежилое, общая площадь 25.2 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	622 440,00	527 491,53
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	1 402 960,00	1 188 949,15

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; назначение: нежилое, общая площадь 55.3 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	1 365 910,00	1 157 550,85
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; назначение: нежилое, общая площадь 28.4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	701 480,00	594 474,58
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	449 540,00	380 966,10
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.	330 980,00	280 491,53
ИТОГО:	11 893 050,00 руб. (Одиннадцать миллионов восемьсот девяносто три тысячи пятьдесят) рублей 00 копеек	10 078 855,96 руб. (Десять миллионов семьдесят восемь тысяч восемьсот пятьдесят пять) рублей 96 копеек

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

Главный эксперт оценщик _____/Е.С. Дуленкова /
 Генеральный директор _____/Р.Г. Борисычев/
 ООО «ЭнПиВи Консалтинг»

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общие сведения об исследуемом объекте представлены в следующей таблице.

Таблица 1. Краткая характеристика объекта исследования

Параметры исследования	Характеристика
Наименование объекта оценки	21 (Двадцать одно) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»
Тип объекта	Нежилые помещения
Назначение объекта	Помещения свободного назначения
Общее состояние объекта оценки	Помещения без отделки. Необходимо проведение ремонтных работ
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Курс доллара на дату оценки, руб. ¹	56,25
Собственник	Владельцы инвестиционных паев -Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Имущественные права	Общая долевая собственность
Обременения	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений
Дата оценки	«19» апреля 2017 г.
Дата осмотра	«17» апреля 2017 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в целях, указанных в строке «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку, а именно – для принятия управленческих решений. Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления отчета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

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

Объект исследования	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
21 (Двадцать одно) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»	-	11 893 050	-

¹ По курсу ЦБ

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

1. Сведения об Отчете

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 3. Объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	21 (Двадцать одно) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ol style="list-style-type: none">1. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; назначение: нежилое, общая площадь 10.4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1;2. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; назначение: нежилое, общая площадь 18.5 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1;3. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; назначение: нежилое, общая площадь 17.8 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1;4. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; назначение: нежилое, общая площадь 7.8 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д. 1;5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1;6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; назначение; нежилое, общая площадь 25.1 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д. 1;7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; назначение: нежилое, общая площадь 8.9 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1;8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; назначение: нежилое, общая площадь 10.9 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1;9. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1;10.Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-

Параметры оценки	Характеристика
	<p>004; назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1;</p> <p>11.Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1;</p> <p>12.Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; назначение: нежилое, общая площадь 76.6 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1;</p> <p>13.1Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1;</p> <p>14.Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1;</p> <p>15.Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; назначение: нежилое, общая площадь цокольный, номера на поэтажном плане 52, адрес объекта: Московская область, Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1;</p> <p>16.Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; назначение: нежилое, общая площадь 25.2 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1;</p> <p>17.Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1;</p> <p>18.Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; назначение: нежилое, общая площадь 55.3 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1;</p> <p>19.Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; назначение: нежилое, общая площадь 28.4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1;</p> <p>20.Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1;</p> <p>21.Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность

Параметры оценки	Характеристика
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в каждой из частей объекта оценки	Доверительное управление

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

1.1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки на дату оценки 19.04.2017 г. для принятия управленческих решений.

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

Результатом оценки является величина итоговой стоимости объекта оценки.

Задачей оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости для принятия управленческих решений.

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

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

1.1.4. ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СТОИМОСТИ

Оценке подлежит справедливой (рыночной) стоимости.

«Справедливая (рыночная) стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки»².

1.1.5. ДАТА ОЦЕНКИ (ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

Датой определения стоимости объекта оценки является 19.04.2017 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.6. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта проводились в период с 17.04.2017 г. по 19.04.2017 г.

1.1.7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

² МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

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

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

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
4. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую (рыночную) стоимость объекта.
5. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
6. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
7. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
10. Оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

Таблица 4. Реквизиты Заказчика

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

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

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

Таблица 5. Реквизиты Оценщика

Реквизит	Значение
ФИО специалиста	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i>
Категория	-
Стаж в оценочной деятельности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна – 11 лет.</i>
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна, Диплом: Московский государственный университет экономики статистики и информатики, 2005 г., ВСВ 1990326 от 15 июня 2005 г.</i>
	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна, Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000006-011 от 05.12.2013 г.</i>

Реквизит	Значение
Паспортные данные	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> , серия 45 08, №740365, выдан: Отделом внутренних дел «Кунцево» г. Москвы от 07.10.2006 г.
Сведения о членстве в СРО	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
Свидетельство о членстве в СРО	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> свидетельство №01025 от 07.09.2010 г.
Наименование страховой компании	СОАО «ИНГОССТРАХ»
Реквизиты договора страхования ответственности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> № 433-066030/16 от 29 ноября 2016 г.
Реквизиты страхового свидетельства	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> № 433-066030/16.
Сумма страхования гражданской ответственности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> – 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Период страхования	с 03 декабря 2016 г. по 02 декабря 2017 г.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Сведения об оценочной компании, с которой оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг» Юридический адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А. Фактический адрес: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26. ИНН / КПП 7725739271 / 772501001 р/с 40702810000000001560 в АПБ «СОЛИДАРНОСТЬ» ЗАО к/с 30101810100000000664 БИК 044583664. Данные о страховании деятельности. Наименование страховой компании: ОСАО «ИНГОСТРАХ». Реквизиты договора страхования ответственности: № 433-056598/16 от 05 сентября 2016 г. Период страхования: с 21 ноября 2016 г. по 23 октября 2017 г. Страховая сумма: 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей)
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

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

1.4. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №1 от 17.04.2017 г. к Договору № 0338/17 от 20.02.2017 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества, заключенное между ООО «ЭнПиВи Консалтинг» в лице Генерального директора Борисычева Р.Г., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти», в лице Генерального директора Анциферова Михаила Вениаминовича, действующей на основании Устава, с другой стороны.

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

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

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

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

1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 0338/17/01. Датой составления Отчета является 19.04.2017 г.

1.7. ФОРМА ОТЧЕТА

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

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

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

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

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

- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117808 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117809 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117810 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117811 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117813 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117801 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117802 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117803 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117805 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117807 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117590 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117589 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117588 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117594 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117593 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117595 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117596 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117597 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117598 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117599 от 01.06.2010 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-AAN 117600 от 01.06.2010 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

- Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru);
- «Бюллетень банковской статистики» №7 (242), 2013 г. (Источник: Центральный банк Российской Федерации, <http://www.cbr.ru/>);
- «Мониторинг об итогах социально-экономического развития РФ в первом полугодии 2013 г.» (Источник: Минэкономразвития России, <http://www.economy.gov.ru/>);

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

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

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

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

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

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

1.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии со стандартами оценки применяются следующие общие понятия оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценке подлежат объект недвижимости представляющий собою 21 (Двадцать одно) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице.

Таблица 6. Краткая характеристика объекта оценки

Параметры оценки		Характеристика
<i>Описание местоположения</i>		
Адрес объекта:	Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1	Свидетельства о государственной регистрации права собственности https://yandex.ru/maps/
Удаленность от МКАД	40 км	https://yandex.ru/maps/
Основная транспортная магистраль	Ильинское шоссе ≈ 6 км	https://yandex.ru/maps/
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая	Осмотр объекта оценки
Престижность района	Хорошая	Осмотр объекта оценки
Преобладающий тип застройки	Жилая	Осмотр объекта оценки
Окружение объекта	Жилой комплекс «бизнес-класса»	Осмотр объекта оценки
<i>Технические характеристики здания</i>		
Тип объекта	Жилой дом	Осмотр объекта оценки
Класс объекта	Бизнес	Осмотр объекта оценки
Тип здания	Монолитно-кирпичный	Осмотр объекта оценки
Количество этажей	5 – 6	Осмотр объекта оценки
Год ввода в эксплуатацию	2010	Данные Заказчика
<i>Технические характеристики объекта оценки</i>		
Объект оценки	21 (Двадцать одно) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме	Свидетельства о государственной регистрации права собственности
Состав объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; назначение: нежилое, общая площадь 10.4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1; 2. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; назначение: нежилое, общая площадь 18.5 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1; 3. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; назначение: нежилое, общая площадь 17.8 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1; 4. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; назначение: нежилое, общая площадь 	Свидетельства о государственной регистрации права собственности

- 7.8 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д. 1;
5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1;
 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; назначение: нежилое, общая площадь 25.1 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д. 1;
 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; назначение: нежилое, общая площадь 8.9 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1;
 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; назначение: нежилое, общая площадь 10.9 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1;
 9. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1;
 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1;
 11. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1;
 12. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; назначение: нежилое, общая площадь 76.6 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1;
 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1;
 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1;
 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; назначение: нежилое, общая площадь цокольный, номера на поэтажном плане 52, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1;
 16. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; назначение: нежилое, общая площадь 25.2 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном

Параметры оценки	Характеристика																																				
	<p>плане 70, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1;</p> <p>17. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1;</p> <p>18. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; назначение: нежилое, общая площадь 55.3 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1;</p> <p>19. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; назначение: нежилое, общая площадь 28.4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1;</p> <p>20. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1;</p> <p>21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1</p>																																				
Тип объекта	Нежилые помещения		Свидетельства о государственной регистрации права собственности																																		
Функциональное назначение:	Помещения свободного назначения		Осмотр объекта																																		
Текущее использование объекта	Не используются		Осмотр объекта																																		
Балансовая стоимость, руб.	Балансовая стоимость объекта Заказчиком не предоставлена. Данный показатель не влияет на итоговую стоимость объекта		-																																		
Площадь объектов, кв.м.	<table border="1" data-bbox="443 1404 963 2065"> <tbody> <tr><td>50-50-49/022/2009-394</td><td>10,4</td></tr> <tr><td>50-50-49/022/2009-398</td><td>18,5</td></tr> <tr><td>50-50-49/022/2009-403</td><td>17,8</td></tr> <tr><td>50-50-49/022/2009-406</td><td>7,8</td></tr> <tr><td>50-50-49/022/2009-437</td><td>5</td></tr> <tr><td>50-50-49/022/2009-44</td><td>25,1</td></tr> <tr><td>50-50-49/022/2009-441</td><td>8,9</td></tr> <tr><td>50-50-49/022/2009-442</td><td>10,9</td></tr> <tr><td>50-50-49/025/2009-013</td><td>7,6</td></tr> <tr><td>50-50-49/025/2009-004</td><td>17,3</td></tr> <tr><td>50-50-49/025/2009-002</td><td>44,7</td></tr> <tr><td>50-50-49/025/2009-001</td><td>76,6</td></tr> <tr><td>50-50-49/022/2009-450</td><td>16,2</td></tr> <tr><td>50-50-49/025/2009-121</td><td>11,1</td></tr> <tr><td>50-50-49/025/2009-120</td><td>6,3</td></tr> <tr><td>50-50-49/025/2009-164</td><td>25,2</td></tr> <tr><td>50-50-49/001/2010-274</td><td>56,8</td></tr> </tbody> </table>		50-50-49/022/2009-394	10,4	50-50-49/022/2009-398	18,5	50-50-49/022/2009-403	17,8	50-50-49/022/2009-406	7,8	50-50-49/022/2009-437	5	50-50-49/022/2009-44	25,1	50-50-49/022/2009-441	8,9	50-50-49/022/2009-442	10,9	50-50-49/025/2009-013	7,6	50-50-49/025/2009-004	17,3	50-50-49/025/2009-002	44,7	50-50-49/025/2009-001	76,6	50-50-49/022/2009-450	16,2	50-50-49/025/2009-121	11,1	50-50-49/025/2009-120	6,3	50-50-49/025/2009-164	25,2	50-50-49/001/2010-274	56,8	Свидетельства о государственной регистрации права собственности
50-50-49/022/2009-394	10,4																																				
50-50-49/022/2009-398	18,5																																				
50-50-49/022/2009-403	17,8																																				
50-50-49/022/2009-406	7,8																																				
50-50-49/022/2009-437	5																																				
50-50-49/022/2009-44	25,1																																				
50-50-49/022/2009-441	8,9																																				
50-50-49/022/2009-442	10,9																																				
50-50-49/025/2009-013	7,6																																				
50-50-49/025/2009-004	17,3																																				
50-50-49/025/2009-002	44,7																																				
50-50-49/025/2009-001	76,6																																				
50-50-49/022/2009-450	16,2																																				
50-50-49/025/2009-121	11,1																																				
50-50-49/025/2009-120	6,3																																				
50-50-49/025/2009-164	25,2																																				
50-50-49/001/2010-274	56,8																																				

Параметры оценки		Характеристика	
	50-50-49/001/2010-273	55,3	
	50-50-49/001/2010-271	28,4	
	50-50-49/001/2010-270	18,2	
	50-50-49/001/2010-269	13,4	
Высота этажа, м	3,2		Осмотр объекта
Этажность:	Цокольный этаж		Свидетельства о государственной регистрации права собственности
Отдельный вход	Есть		Осмотр объекта оценки
Физический износ здания	Износ равен 4,7%*		-
Техническое состояние	Помещения без ремонта Необходимо проведение ремонтных работ**		Осмотр объекта оценки
Конструктивные элементы:	Фундамент бетонный; стены кирпичные; перегородки кирпичные; полы: бетон		Осмотр объекта оценки
Санитарно-технические устройства:	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация		Данные Заказчика
Результаты визуального осмотра:	Представлены в приложении (фотографии объекта оценки)		-
Правовой статус:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Афина Реалти», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		Свидетельства о государственной регистрации права собственности
Вид права	Общая долевая собственность		Свидетельства о государственной регистрации права собственности
Существующие ограничения (обременения) прав	Доверительное управление		Свидетельства о государственной регистрации права собственности
Правоустанавливающие документы (номер и дата выдачи свидетельств о регистрации права собственности)	50-50-49/022/2009-394	50-AAN 117803 от 01.06.2010 г.	
	50-50-49/022/2009-398	50-AAN 117802 от 01.06.2010 г.	
	50-50-49/022/2009-403	50-AAN 117801 от 01.06.2010 г.	
	50-50-49/022/2009-406	50-AAN 117813 от 01.06.2010 г.	
	50-50-49/022/2009-437	50-AAN 117811 от 01.06.2010 г.	
	50-50-49/022/2009-440	50-AAN 117810 от 01.06.2010 г.	
	50-50-49/022/2009-441	50-AAN 117809 от 01.06.2010 г.	
	50-50-49/022/2009-442	50-AAN 117808 от 01.06.2010 г.	
	50-50-49/025/2009-013	50-AAN 117805 от 01.06.2010 г.	
	50-50-49/025/2009-004	50-AAN 117807 от 01.06.2010 г.	
	50-50-49/025/2009-002	50-AAN 117590 от 01.06.2010 г.	
	50-50-49/025/2009-001	50-AAN 117589 от 01.06.2010 г.	
	50-50-49/022/2009-450	50-AAN 117588 от 01.06.2010 г.	
	50-50-49/025/2009-121	50-AAN 117594 от 01.06.2010 г.	
	50-50-49/025/2009-120	50-AAN 117593 от 01.06.2010 г.	
	50-50-49/025/2009-164	50-AAN 117595 от 01.06.2010 г.	
	50-50-49/001/2010-274	50-AAN 117596 от 01.06.2010 г.	
50-50-49/001/2010-273	50-AAN 117597 от 01.06.2010 г.		
50-50-49/001/2010-271	50-AAN 117598 от 01.06.2010 г.		
50-50-49/001/2010-270	50-AAN 117599 от 01.06.2010 г.		

Параметры оценки		Характеристика	
	50-50-49/001/2010-269	50-AAN 117600 от 01.06.2010 г.	

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

$$И_{физ} = \frac{В_x}{В_{сс}} \times 100\%$$

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

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

Фактический возраст здания, в котором расположен оцениваемый объект составляет 7 лет (2010-2017).

Нормативный срок службы эксплуатации составляет 150 лет.

Таблица 2. Классификация общественных зданий по капитальности

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

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

Исходя из выше представленной формулы, физический износ оцениваемого объекта составляет $= 7/150 * 100\% = 4,7\%$.

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

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

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

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

2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

Общая долевая собственность — это имущество, находящееся в общей собственности с определением доли каждого из участников и право сособственника на получение определенной доли доходов от пользования имуществом, а также его обязанность нести определенную долю расходов на содержание общего имущества.

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

Оцениваемое здание принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Афина Реалти», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

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

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

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

2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Заключение, содержащееся в настоящем разделе отчета, отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования собственности. Это понятие подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных,

физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования оцениваемого объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

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

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

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования.

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

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

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

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

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

Далее рассмотрим выбор варианта ННЭИ для существующих улучшений по критерию - *экономическая приемлемость*. Здесь рассматриваются три возможных варианта использования объекта оценки, по которым определяется суммарный взвешенный итог по рассматриваемым критериям и выбирается вариант, набравший максимальный суммарный балл:

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

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

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

Таблица 7. Сравнение качественных характеристик вариантов использования

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

Критерии	1	2	3	4	5
Взвешенный итог	0	4	15	4	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	23				

Наибольшее количество баллов набрали варианты использования под офисы и торговлю.

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

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

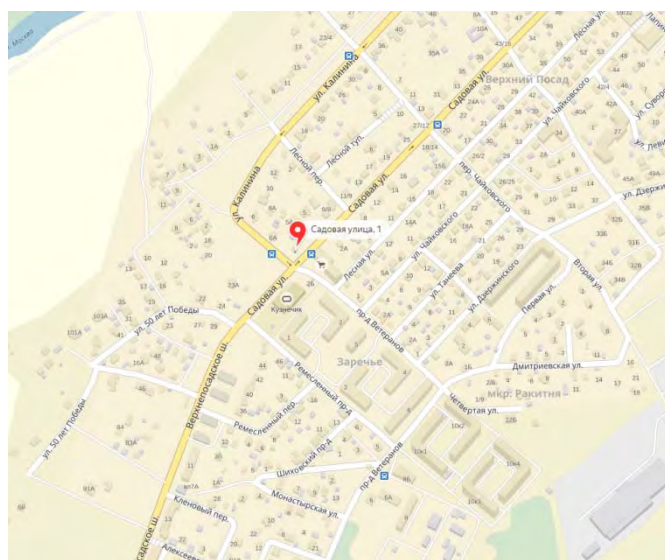
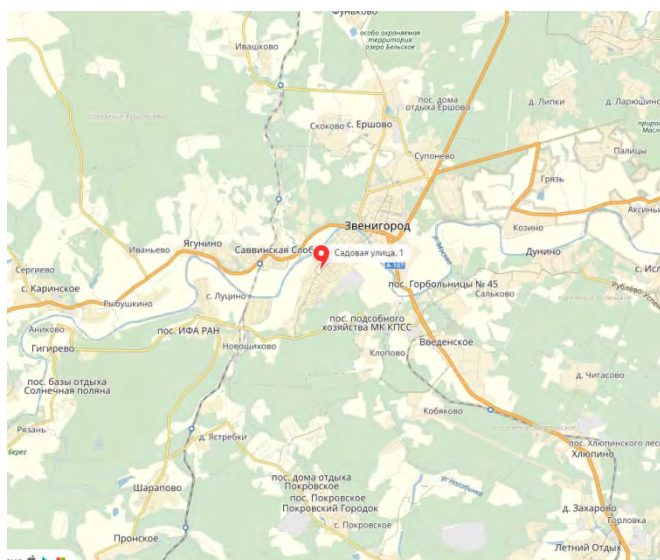
Вывод по результатам анализа.

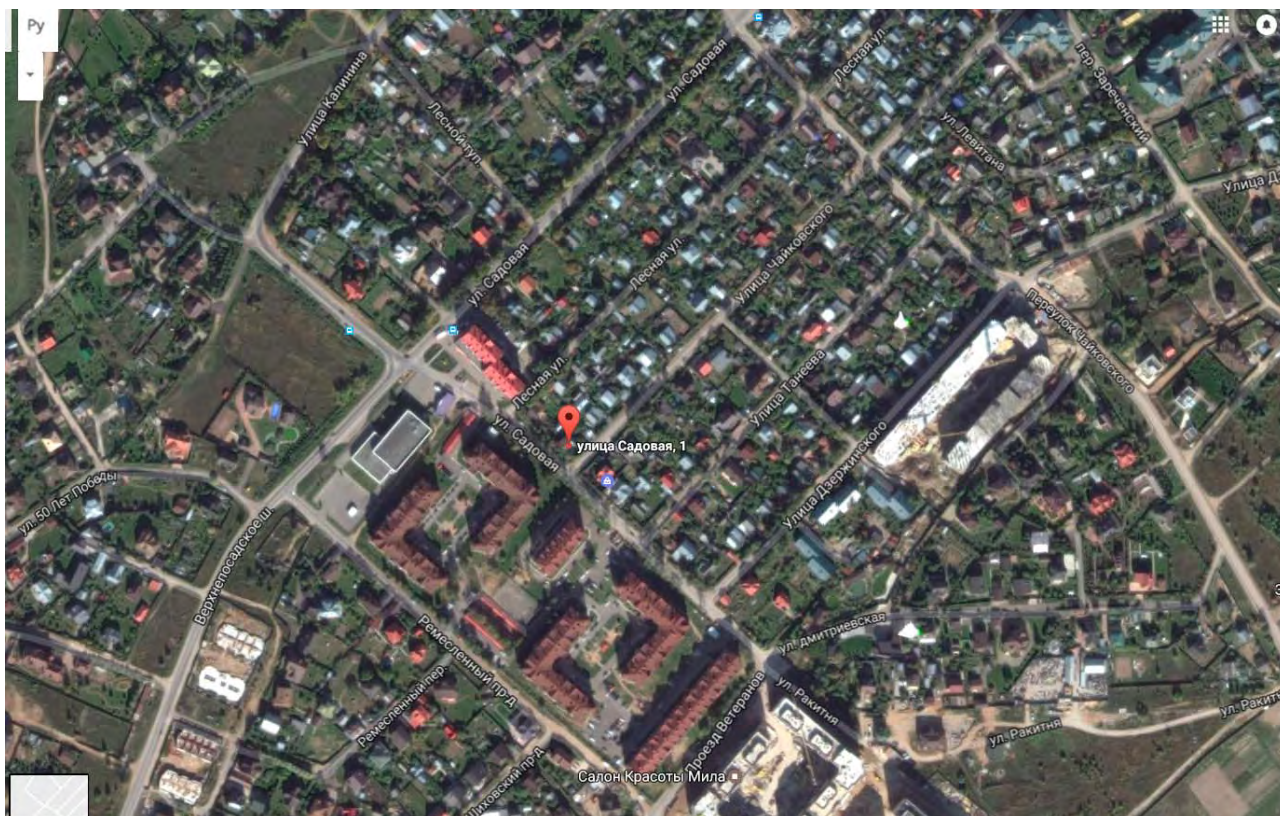
Рассмотрев физическую возможность, юридическую правомочность и экономическую приемлемость Оценщик под наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта с учетом максимальной эффективности принимает использование оцениваемого объекта в качестве помещений свободного назначения.

2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Расположение Объекта оценки на карте Московской области





г. Звенигород Московской области³

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

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

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

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

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

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

Живописные излучины Москвы-реки, столь привлекательные в летние месяцы, и высокие, крутые холмы – многие из которых зимой превращаются в оснащенные всем необходимым горнолыжные спуски – давно снискали этому месту славу подмосковной Швейцарии. А хорошеющий на глазах исторический центр города, который в недалеком

³ Источник информации: http://www.moscow.ru/ru/government/capital_russia/territorial_authorities/cao/

будущем планируется превратить в сплошную удобную, обустроенную пешеходную зону, так похож на московский Арбат...

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

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

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

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

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

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

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

География

Площадь территории городского округа — 4810 га.

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

Население

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



Власть и политика

Политика

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

Экономика

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

Транспорт

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

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

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

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

2.6.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2016 ГОДА⁴

Мировая конъюнктура

В ноябре мировая конъюнктура оставалась благоприятной. Решение Федеральной резервной системы США о повышении базовой ставки и намерение трехкратно повысить ставки в 2017 г. не оказало негативного влияния на рынки, так как было учтено в котировках. Европейский центральный банк и Банк Японии сохраняют объем стимулов и поставки рынкам дешевой ликвидности. Мировые фондовые рынки продолжают обновлять исторические максимумы. Доходность развивающихся рынков остается привлекательной, обеспечивая поддержку национальным валютам, хотя масштабный вывод долларовой ликвидности создает определенное давление. Китайский юань ослабел на 7 % с начала года, турецкая лира потеряла 21 процент. На развивающихся рынках рубль выглядит сильной валютой, укрепившись с начала года на 15,6 % и поддерживая инвестиционную активность и уровень жизни. Рынок углеводородов поддерживается соглашением нефтедобывающих стран ОПЕК и вне ОПЕК о сокращении уровней добычи, но восстановительная динамика цен на металлы замедлилась. В секторе промышленности улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы. В Евроне индекс промышленного производства находится на самом высоком уровне за 68 месяцев, а в Японии – за 32 месяца. В целом внешний фон остается достаточно благоприятным.

Промышленное производство

Минэкономразвития России повышает оценку по промышленному производству на 2016 год с 0,4 % г/г до 1,0 % г/г. В ноябре Росстат представил статистику по промышленному производству с существенными уточнениями за 2015 и 2016 гг., без распределения указанных уточнений по месяцам отчетного периода, отметив корректность показателей только за 11 месяцев 2016 г. (+0,8% г/г) и за ноябрь 2016 г. (+2,7% г/г).

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в ноябре положительна (1,0 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов, добыча полезных ископаемых составила 0,3 % м/м, динамика обрабатывающих производств – 1,4 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % г/г.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в ноябре показал ускорение положительной динамики. В ноябре он составил 5,6 % г/г, а в целом за одиннадцать месяцев увеличился на 4,1 процента. Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в ноябре ускорился и составил 0,4 % м/м.

Инвестиции и строительство

Ситуация с инвестиционным спросом остается в русле негативных тенденций, хотя в последние месяцы и наметились первые признаки стабилизации. Оценка темпов сокращения инвестиций в основной капитал за 2016 г. уточнена на фоне опубликованной Росстатом статистики за III квартал. В III квартале динамика инвестиций перешла в положительную

⁴ Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/89ba6e06-f753-4239-b9b5-962df1e5ef2b/Мониторинг+январь-ноябрь+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=89ba6e06-f753-4239-b9b5-962df1e5ef2b>

область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г). В отраслевом разрезе основную поддержку динамике инвестиций обеспечили капиталовложения в добычу топливно-энергетических ископаемых, а по виду деятельности - «Сжижение и регазификация природного газа для транспортирования». По итогам 9 месяцев сокращение инвестиций в основной капитал составило 2,3 процента. Поведение индикаторов инвестиционной активности в ноябре свидетельствует о стабилизации и возможном развороте в динамике О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-ноябре 2016 года 4 инвестиций. В целом, по итогам за 2016 г., по оценке, произойдет замедление падения инвестиций до 3,0 % г/г (ранее до 3,7% г/г).

В строительном секторе наблюдается слабая тенденция восстановления: в ноябре динамика объема работ по виду деятельности «Строительство» наилучшая с ноября 2013 года. Темпы прироста вышли в положительную область и составили 1,4% г/г (сезонно-сглаженный индекс увеличился на 0,3% м/м). По итогам одиннадцати месяцев сокращение замедлилось до -4,3% г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-7,0% г/г в ноябре, с устранением сезонности - рост на 1,4 % м/м). Введено 7,3 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,5% г/г.

Несмотря на снижение в октябре (на 15,5 % г/г), по итогам десяти месяцев сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике на 15,9 % г/г.

Инфляция

Инфляция в ноябре сохранилась практически на уровне октября и составила 0,44 % (в октябре – 0,43 процента). Второй месяц подряд основной вклад в усиление инфляции вносит рост цен на продовольственные товары, обусловленный действиями сезонных факторов. В секторе непродовольственных товаров рост цен, напротив, замедляется с октября. Снижение цен на услуги, наблюдаемое в октябре, остановилось. В ноябре прирост цен нулевой.

В годовом выражении инфляция продолжает стабильно снижаться с июля текущего года – с 7,5 % в июне до 5,8 % в ноябре.

С начала года прирост потребительских цен сохраняется на минимальных уровнях. За период с января по 12 декабря 2016 г. инфляция составила 5,2 %, годом ранее – 12,5 процента. Это является большим успехом в борьбе с инфляцией.

По итогам 2016 года потребительская инфляция, по оценке Минэкономразвития России, составит 5,6%, что несколько ниже, чем в официальном прогнозе, в результате более сильного укрепления рубля и сохраняющегося низкого потребительского спроса.

Рынок труда

На рынке труда в ноябре отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. Это обусловлено подготовкой ритейлеров к праздничным распродажам.

Безработица осталась на уровне октября текущего года – 5,4 % от рабочей силы. Однако, с исключением сезонного фактора, после трехмесячной стабильности уровень безработицы снизился до 5,4 % от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В ноябре реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении четвертый месяц подряд. Данные с устранением сезонности с сентября текущего года показывают примерно нулевую динамику реальной заработной платы.

Минэкономразвития России ожидает, что на фоне замедления инфляции, реальная заработная плата будет демонстрировать положительную динамику до конца года. В результате, в целом за 2016 г. ее рост может составить 0,5 % г/г, что на 0,2 п.п. выше, чем оценки Минэкономразвития России на стадии формирования бюджета.

Росстат пересмотрел данные по реальным располагаемым доходам за 2015 г. в сторону увеличения. Годовое снижение составило 3,2 % г/г против 4,3 % г/г по предварительной оценке. Это уточнение повлияло на динамику доходов в 2016 г. В результате, в сторону

понижения была пересмотрена оценка реальных располагаемых доходов в целом за 2016 г.: снижение может составить 5,8 % г/г (ранее 5,6 % г/г).

Несмотря на некоторое замедление снижения реальных располагаемых доходов в годовом выражении (сокращение в ноябре 5,6 % г/г, в октябре – 6 % г/г), сезонно очищенные данные свидетельствуют о продолжении негативных тенденций: снижение на 1,7 % м/м.

Тенденция к замедлению сокращения оборота розничной торговли, зафиксированная в июне-сентябре, приостановилась.

Октябрьское ускорение сокращения оборота розничной торговли не получило продолжения в ноябре текущего года: сокращение замедлилось до 4,1 % г/г с 4,2 % г/г в октябре 2016 г. Аналогичную тенденцию к замедлению сокращения в ноябре текущего года продемонстрировала и динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора, составив -0,3 % м/м против -0,5 % м/м месяцем ранее.

С учетом этого, оценка оборота розничной торговли в целом за 2016 г. незначительно понижена до -4,9 % г/г против -4,6 % г/г на стадии формирования бюджета.

Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в ноябре вернулись в область положительных значений: рост составил 0,1 % м/м.

Внешняя торговля

В январе-ноябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке (по методологии платёжного баланса) составил 421,7 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,6 % г/г. Экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 20,2 % г/г до 249,5 млрд. долл. США, импорт – на 1,9 % г/г до 172,2 млрд. долл. США.

По итогам 2016 г. экспорт товаров оценивается в 281 млрд. долл. США, что на 2 млрд. долл. выше первоначальной оценки. Прирост физических объемов экспорта оценивается в 1,8 % г/г против 0,4 % г/г в прогнозе социально-экономического развития. Номинальный объем экспорта возрастает за счет роста мировых цен на нефть, физический объем – за счет увеличения экспорта продовольствия, металлов и древесины.

Импорт товаров по итогам 2016 г. оценивается в 190 млрд. долл. США, что на 3 млрд. долл. выше первоначальной оценки. Прирост физических объемов импорта оценивается в 0,2 % (ранее снижение до -0,5 % г/г). Увеличение импорта товаров связано, в основном, с более сильным укреплением рубля по сравнению с прогнозным значением.

С учетом текущей ситуации скорректирована оценка среднегодовой цены на нефть Urals за 2016 г. - 41,8 долл. США/баррель и среднегодового курса рубля к доллару США - 67,1 руб./долл. США.

Валовой внутренний продукт

В результате, уточнен темп роста ВВП на основе оперативных данных за ноябрь 2016 г. по базовым отраслям экономики, оценки чистых налогов на продукты и оценки ВВП по счету производства доходов за 3 квартал 2016 года. Темп роста физического объема ВВП на 2016 г. повышен до -0,5 процента. Основными факторами роста являются улучшение ситуации в промышленности, оптовой торговле, рост физических объемов экспорта, замедление падения инвестиций, а также повышение индекса-дефлятора за счет роста экспортных цен.

13 декабря 2016 г. Росстат подтвердил предварительную оценку динамики произведенного ВВП в III квартале 2016 г. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г благодаря ускорению роста производства в добыче полезных ископаемых, производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и сельском хозяйстве, а также замедлению спада в строительстве.

В целом за 9 месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. За 11 месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,6 % г/г.

В ноябре экономика Российской Федерации вернулась к положительным темпам роста: сезонно-сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,1 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали промышленность,

строительство, сельское хозяйство. Отрицательный вклад внесла розничная торговля. Динамика ВВП год к году составила в ноябре 0,5 процента.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За ноябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 11 месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Это не было компенсировано достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета.

Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за 11 месяцев 2016 г. к соответствующему периоду 2015 г. увеличилось в номинальном выражении, в основном, по разделу «Социальная политика», а по разделам «Национальная оборона», «Национальная безопасность и правоохранительная деятельность», напротив, сократилось.

Согласно оперативному отчету Федерального казначейства, доходы федерального бюджета за 11 месяцев 2016 г., по сравнению с аналогичным периодом 2015 г., сократились на 740,8 млрд. руб., или на 6,1 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 061,0 млрд. руб., а увеличение ненефтегазовых доходов составило 320,2 млрд. руб.

Денежно-кредитная политика

В ноябре Совет директоров Банка России не проводил заседаний по вопросу изменения ключевой ставки, а на заседании 16 декабря текущего года принял решение о ее сохранении на уровне 10,0 % годовых.

Таблица 8. Расчет весовых Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2015			2016	
	ноябрь	январь-ноябрь	октябрь	ноябрь	январь-ноябрь
ВВП ¹⁾	102,4	101,3	100,5	99,5	100,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,6	105,9	100,8	101,3	108,5
Индекс промышленного производства ³⁾	102,8	100,4	102,9	99,6	101,5
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,8	100,4	103,6	97,0	101,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	110,3	106,0	87,6	97,9	103,3
Инвестиции в основной капитал	100,4	99,6	97,15)	95,25)	97,25)
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	101,6	100,3	98,2	95,3	95,2
Ввод в действие жилых домов	104,8	112	118,3	104,1	120,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	102,2	104,1	101,9	95,3	99,7
Реальная заработная плата	104,1	105,6	100,6	100,55)	102,15
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	30290	29083	32439	330885)	317955)
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,4	5,1	5,26)		

Наименование показателя	2015			2016	
	ноябрь	январь-ноябрь	октябрь	ноябрь	январь-ноябрь
Оборот розничной торговли	104,1	103,9	101,6	101,8	102,2
Объем платных услуг населению	100,9	102,3	101,7	101,1	101,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	46,8	473,8	40,5	37,61)	459,31)
Импорт товаров, млрд. долл. США	29,8	308,8	26,9	23,21)	282,91)
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	78,3	78,3	46,8	42,1	52,6

1 Оценка.

2 Сентябрь и октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь - в % к декабрю предыдущего года.

3 Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

4 С учетом поправки на неформальную деятельность.

5 Оценка Росстата.

6 Предварительные данные.

Уровень инфляции и динамика цен

Инфляционные ожидания

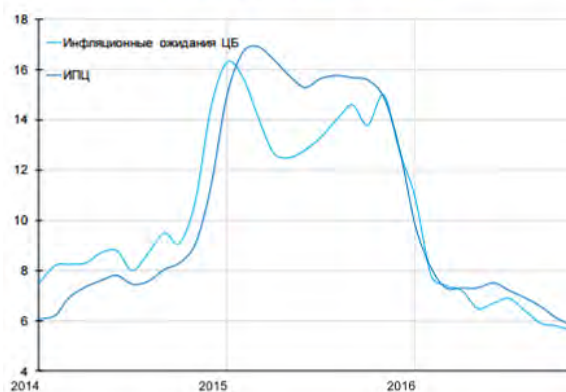
По оценке Центрального Банка, инфляционные ожидания населения на следующие 12 месяцев в ноябре 2016 г. вновь снизились, обновив рекорд за весь период наблюдения – 5,6 % против 5,8 % в прошлом месяце.

Динамика потребительских цен

В ноябре прирост потребительских цен, как и в октябре, составил 0,4 процента. В ноябре 2015 г. этот показатель составил 0,8 процента.

Наиболее весомый вклад в ежемесячную инфляцию второй месяц подряд вносит рост цен на продовольственные товары. При этом, в ноябре рост цен на продовольственные товары замедлился до 0,7 % с 0,8 % в октябре.

Инфляционные ожидания населения на следующие 12 месяцев



Источник: Росстат, Центральный Банк

Источник: Росстат, Центральный Банк

Замедление роста цен наблюдалось и на непродовольственные товары. По итогам ноября цены на них выросли на 0,4 % против 0,5% в октябре.

На услуги в целом по группе цены в ноябре не изменились, после снижения на 0,3 % в октябре.

Вклад в инфляцию основных групп товаров и услуг, п.п.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, м/м, %



Источник: Росстат

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России Источник: Росстат

В годовом выражении инфляция продолжила свое снижение до 5,8 % в ноябре с 6,1 % в октябре.

Накопленная инфляция за январь-ноябрь составила 5,0 %, что на 7,1 п.п. ниже, чем год назад. За январь-ноябрь 2015 г. прирост потребительских цен составил 12,1 процента.

Финансовые рынки

В ноябре 2016 г. в условиях роста доходности государственных облигаций США после объявления результатов президентских выборов, курс рубля к доллару США несколько ослаб, хотя менее значительно, чем курсы валют других развивающихся стран. Рост волатильности цен на нефть обусловил увеличение курсовой волатильности, которая, тем не менее, оставалась более низкой, чем в среднем за период с начала 2016 года. Рост волатильности курса рубля привел к снижению привлекательности рублевых финансовых активов, вследствие чего нерезиденты сократили объем вложений в них, что дополнительно способствовало ослаблению рубля в ноябре.

Повышательная динамика курса национальной валюты в первых двух декадах декабря предопределялась, прежде всего, достижением в конце ноября формализованного соглашения по ограничению добычи нефти в первом полугодии 2017 г. между странами ОПЕК и не входящими в эту организацию нефтедобывающими странами (в том числе и

Россией), а также поступлением валютной выручки от приватизации 19,5 % акций «Роснефти».

Средние за ноябрь текущего года официальные курсы доллара США, евро и стоимость бивалютной корзины относительно предыдущего месяца повысились на 2,7 %, 0,6 % и 1,7 % соответственно. На 1 декабря 2016 г. официальный курс доллара США к рублю составил 65,2382 руб. за доллар, курс евро к рублю – 69,3417 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины – 67,0848 руб. Относительно 1 ноября 2016 г. соответствующие показатели повысились на 3,2 %, 0,1 % и 1,7 процента.

По расчетам Минэкономразвития России, в ноябре текущего года реальное (с учетом внешней и внутренней инфляции) ослабление рубля к доллару США составило 2,1 %, к евро – 0,2 %, к фунту стерлингов – 2,7 %, к швейцарскому франку – 1,1 %, к австралийскому доллару – 1,5 %, укрепление к японской иене – 1,7 %, к канадскому доллару – 0,4 процента. В целом за январь-ноябрь (из расчета ноябрь О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-ноябре 2016 года 96 2016 г. к декабрю 2015 г.) реальное укрепление рубля к доллару США составило 11,5 %, к евро – 13,7 %, к фунту стерлингов – 36 %, к швейцарскому франку – 13,6 %, к японской иене – 0,2 %, к канадскому доллару – 11 %, к австралийскому доллару – 8,1 процента.

Укрепление реального эффективного курса рубля оценивается за первые одиннадцать месяцев текущего года в 13,4 %, в том числе за ноябрь – ослабление в 0,5 процента.



2.6.2. Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам I квартала 2017 года ⁵

Настоящий обзор составлен для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет.

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до БМК (А-108);
- за пределами БМК (А-108).

В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

- Север.
- Северо-восток.
- Восток.

⁵ Источник информации: http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2017/04/Сводный-обзор-КН-МР_1кв2017_ПФК.pdf

- Юго-восток.
- Юг.
- Юго-запад.
- Запад.
- Северо-запад.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада. Если посмотреть на карту, представленную выше, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в следующей таблице.

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О).

К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН

характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- производственно-складские базы.

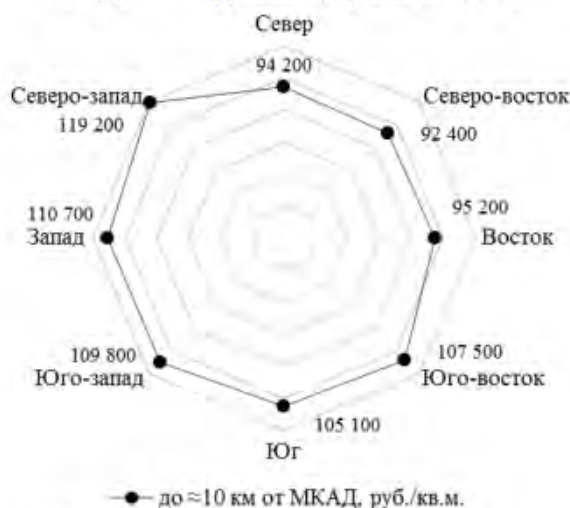
ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	71 700	135 100	94 200	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	48 300	151 100	92 400	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	32 000	166 700	95 200	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	56 100	189 700	107 500	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	63 800	191 500	105 100	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	48 700	195 400	109 800	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	47 600	200 000	110 700	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	49 800	238 100	119 200	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	52 300	183 500	104 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 92 400 руб./кв.м. с учетом НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 119 200 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 104 300 руб./кв.м.

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	47 600	85 000	67 800	г.Лобня
Северо-восток	26 800	104 800	69 000	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	17 900	120 000	55 800	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	30 200	135 000	74 800	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	32 900	125 000	79 900	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	43 100	131 000	79 100	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	33 300	110 000	71 200	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	57 800	131 100	88 700	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	36 200	117 700	73 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 55 800 руб./кв.м. с учетом НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 88 700 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 73 300 руб./кв.м

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты в районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	27 100	82 600	50 600	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	22 400	85 300	52 800	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	27 500	84 800	47 400	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	19 300	103 000	52 900	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	30 200	83 300	58 300	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	16 500	102 700	67 200	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	15 600	90 000	64 400	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	23 800	106 700	68 000	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	22 800	92 300	57 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



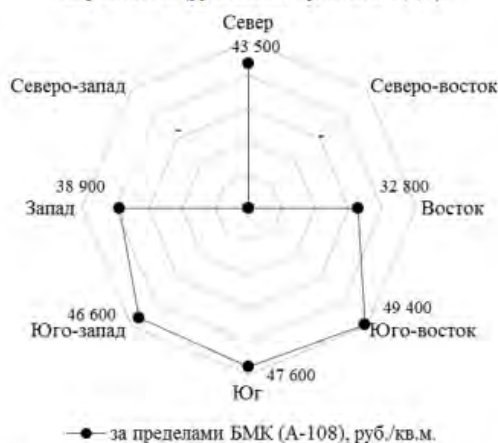
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 47 400 руб./кв.м. с учетом НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 68 000 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 57 700 руб./кв.м

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	19 200	79 000	43 500	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	17 100	47 500	32 800	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	13 300	82 500	49 400	г.Коломна; г.Духовицы
Юг	11 500	107 300	47 600	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	21 700	73 400	46 600	г.Можайск
Запад	28 500	78 700	38 900	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	18 600	78 100	43 100	-

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 32 800 руб./кв.м. с учетом НДС. Максимальное значение в юго-восточном направлении 49 400 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 100 руб./кв.м.

Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с учетом НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	94 200	67 800	50 600	43 500
Северо-восток	92 400	69 000	52 800	-
Восток	95 200	55 800	47 400	32 800
Юго-восток	107 500	74 800	52 900	49 400
Юг	105 100	79 900	58 300	47 600
Юго-запад	109 800	79 100	67 200	46 600
Запад	110 700	71 200	64 400	38 900
Северо-запад	119 200	88 700	68 000	-
Среднее значение по ЭЗ	104 300	73 300	57 700	43 100

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Изменение стоимости ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	104 300	73 300	57 700	43 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-29,72%	-21,28%	-25,30%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-29,72%	-44,68%	-58,68%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 58,68% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от МКАД (А-107) до МКАД (А-108))

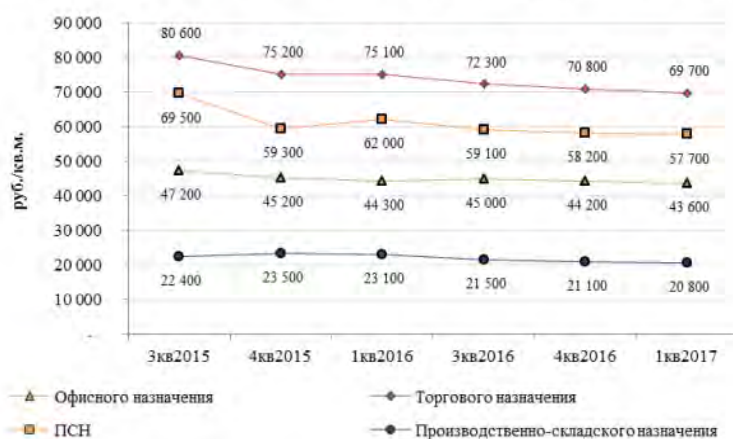


Таблица 9. Предложения о продаже объектов недвижимости⁶

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. с учетом НДС	Стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	Источник
1.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Садовая, д. 2	Продается помещение на цокольном этаже жилого дома. Помещение без ремонта. Вход из общего коридора. На этаже оборудован санузел	32,3	807 000	24 985	https://avarealty.ru/properties/nezhilye-pomeshenia-v-zvenigorode.html
2.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, д. Гигирево	Продам Помещение свободного назначения, 8 км от Звенигорода, дер. Гигирево, жк Жемчужина, корпус Парус, 80 м, цокольный этаж с окнами в 10 эт. доме, апартаменты, чистовая отделка, свободная планировка, потолки 3м. Свидетельство 3г, подходит под офис, салон красоты, бытовые услуги и т.д., жилой комплекс заселён, рядом река, лес, кпп.	80	2 500 000	31 250	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-zvenigorod-174343363
3.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, квартал Заречье, 1	Нежилое помещение свободного назначения 10 кв. м. с окнами в цокольном этаже жилого дома, входы с улицы и со двора. Высота потолков 2,72 кв. м.; 3,42 кв. м. в огороженном и охраняемом жилом комплексе на 1 000 квартир. (электричество, отопление, возможность подведения водоснабжения и канализации) Возможность использования под офис, стоматологию, услуги, арендный бизнес.	10	300 000	30 000	https://move.ru/objects/prodaja_pomescheniy_s_vobodnogo_naznacheniya_2272003181/
4.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая улица, 2	Изначально задумывалось как обучающая студия для детей и взрослых но легко подойдет и под другие задачи. Помещение оснащено собственным санузлом с душевой. Назначение свободное. Отдельный вход с улицы. 10 этажность. 2010 год постройки. 4 м потолки. жд тип строения. Качественная отделка помещений	43	1 900 000	44 186	http://realty.dmir.ru/sale/ofis-zvenigorod-sadovaya-ulica-154465142/
5.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Садовая, д. 2	Продается помещение на цокольном этаже жилого дома. Помещение без ремонта. Вход из общего коридора. На этаже оборудован санузел	46,6	1 165 000	25 000	https://avarealty.ru/properties/nezhilye-pomeshenia-v-zvenigorode.html
6.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Радужная, 21	Мкр. Южный, Радужная 21. Помещение свободного назначения, 261,5 кв.м, Полуподвал нового 14-ти этажного мон. кирп. дома. Дом сдан. Под магазин, услуги, офис, фитнес	261,5	10 440 000	39 924	https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/8193208/

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

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

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. с учетом НДС	Стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	Источник
10.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Радужная, 23	Продается помещение П-8 на цокольном этаже жилого дома. Первая секция. Помещение без ремонта. Вход из общего коридора. На этаже оборудован санузел	41,1	1 438 500	35 000	https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/150953893/
11.	Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 8	Предлагаем купить помещение свободного назначения-полуподвал на пол-окна, 2 отдельных входа. Сделан качественный ремонт. На полу и стенах плитка. Электромощность 47 кВт, напряжение 220 и 380 Вт, отопление. Санузел. Сухо, тепло, светло. Высота 2,90 м. Проведено частичное зонирование помещения. Объект расположен в черте г. Одинцово на Можайском шоссе, в сторону области. Предложение выгодно отличается от соседних. Прекрасная транспортная доступность	236,8	8 795 000	37 142	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/152778935/
12.	Московская область, Одинцовский район, Заречье рп, 12 Месяцев кв-л	2 км от МКАД по Сколковскому ш., в ТЦ "12 месяцев", ремонт, мебель, отд.вход,2 этаж, кухня, 3 балкона, охрана, парковка, транспорт от метро, заезд с МКАД и Сколковского ш., ресторан в здании	158	7 900 000	50 000	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/155458015/
13.	Московская область, Одинцовский район, д. Малые Вяземы, Петровское ш., 5	Продается помещение свободного назначения. Под отделку, есть стяжка, гидроизоляция, отопление, высота потолков 3м. Есть второе (соседнее) помещение 18,4 кв.м.	18	690 000	38 334	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/152544016/
14.	Московская область, Одинцовский район, д. Малые Вяземы, Петровское ш., 5	Продается помещение : 42 м2,назначение нежилое, с отделкой, возможно использовать под любое назначение, на этаже есть дополнительно помещение с/у и душевая комната (в общей сложности более - 50 м2).2 металлические двери при входе, 2 отдельных входа в помещение (с 2-х сторон дома). Высокие потолки - 3,4 метра, помещение с ремонтом, прямая продажа. 1 взрослый собственник, более 5 лет в собственности, перепланировок нет	50	2 300 000	46 000	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/153179685/
15.	Московская область, Одинцовский район, Голицыно,просп. Мира, 11	Продается нежилое помещение свободного назначения площадью 234кв.м. по очень выгодной цене в г. Голицыно. Отдельный вход с улицы; свет, вода и канализация имеются. Транспортную доступность обеспечивают Минское и Можайское шоссе. Цена за 1кв.м. - 10 700 рублей	234	2 500 000	10 684	https://golitsyno.cian.ru/sale/commercial/149862635/

Анализ основных ценообразующих показателей

Объем передаваемых прав

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

Дата предложения

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

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

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

Снижение цены в процессе торгов

В связи с тем, что по результатам интервьюирования контактных лиц, разместивших предложения, Оценщиком были выявлены предпосылки для возможности снижения цены предложения путем торга, корректировка на уторговывание (на переход от цен предложений к ценам потенциальных сделок) Оценщиком была введена по данным «Сборника рыночных корректировок» СРК 2017 под ред.Е.Е.Яскевича по следующей таблице:

Таблица 61. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-9 (8,5)	11-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Краснодар	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	-
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	9-11 (10)
Новосибирск	5-9 (7)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-13 (10,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
С.-Петербург*	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,00	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-11 (9,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Омск	6-8 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	-	11-13 (12)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-	12-15 (13,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-14 (12)	11-17 (14)
Ставрополь	6-8 (7)	10-13 (11,5)	5-9 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-16 (14)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	10-11 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	-7	-10,75	-7,7	-12,33	-7,5	-11,67	-9	-12,25	-13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)

Местоположение

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

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

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

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

Площадь

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

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).

Этаж

Нахождение объекта нежилой недвижимости (помещения) на том или ином этаже может оказывать значительное влияние на стоимость. Корректировка вводится по данным Справочника оценщика недвижимости том 1, под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. Исходная таблица представлена ниже.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж расположения			
Отношение удельной цены помещения в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены помещения на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,87	0,89

Техническое состояние, ремонт

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

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

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

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

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

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Порядок расчета стоимости активов при оценке для целей МСФО следующий:

1. По используемым (операционным) активам определяется:

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

2. По избыточным активам определяется:

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

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

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

3.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения справедливой (рыночной) стоимости объекта.

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

PC – справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости;

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

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

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

I_{Σ} – сумма износа и всех видов устареваний;

$I_{ФИЗ}$ – физический износ;

$U_{ФУН}$ – функциональное устаревание;

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

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

3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валовой ренты.

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

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

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

3.3.3. Доходный подход

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

3.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков

каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

3.3.5. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ

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

Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

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

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

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

Метод сравнения продаж к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

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

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

Таблица 10. Краткая характеристика объектов-аналогов⁷

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. с учетом НДС	Стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	Источник
1	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Садовая, д. 2	Продается помещение на цокольном этаже жилого дома. Помещение без ремонта. Вход из общего коридора. На этаже оборудован санузел	32,3	807 000	24 985	https://avarealty.ru/properties/nezhilye-pomeshenia-v-zvenigorode.html
2	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, д. Гигирево	Продам Помещение свободного назначения, 8 км от Звенигорода, дер. Гигирево, жк Жемчужина, корпус Парус, 80 м, цокольный этаж с окнами в 10 эт. доме, апартаменты, чистовая отделка, свободная планировка, потолки 3м. Свидетельство 3г, подходит под офис, салон красоты, бытовые услуги и т.д., жилой комплекс заселён, рядом река, лес, кпп.	80	2 500 000	31 250	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-na-prodazhu-zvenigorod-174343363
3	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, квартал Заречье, 1	Нежилое помещение свободного назначения 10 кв. м. с окнами в цокольном этаже жилого дома, входы с улицы и со двора. Высота потолков 2,72 кв. м.; 3,42 кв. м. в огороженном и охраняемом жилом комплексе на 1 000 квартир. (электричество, отопление, возможность подведения водоснабжения и канализации) Возможность использования под офис, стоматологию, услуги, арендный бизнес.	10	300 000	30 000	https://move.ru/objects/prodaja_pomesheniya_s_vobodnogo_naznacheniya_227_2003181/
4	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая улица, 2	Изначально задумывалось как обучающая студия для детей и взрослых но легко подойдет и под другие задачи. Помещение оснащено собственным санузлом с душевой. Назначение свободное. Отдельный вход с улицы. 10 этажность. 2010 год постройки. 4 м потолки. жд тип строения. Качественная отделка помещений	43	1 900 000	44 186	http://realty.dmir.ru/sale/ofis-zvenigorod-sadovaya-ulica-154465142/
5	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Садовая, д. 2	Продается помещение на цокольном этаже жилого дома. Помещение без ремонта. Вход из общего коридора. На этаже оборудован санузел	46,6	1 165 000	25 000	https://avarealty.ru/properties/nezhilye-pomeshenia-v-zvenigorode.html

⁷ Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов

ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В связи с тем, что по результатам интервьюирования контактных лиц, разместивших предложения, Оценщиком были выявлены предпосылки для возможности снижения цены предложения путем торга, корректировка на уторговывание (на переход от цен предложений к ценам потенциальных сделок) Оценщиком была введена по данным «Сборника рыночных корректировок» СРК 2017 под ред.Е.Е.Яскевича по следующей таблице:

Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-9 (8,5)	11-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Краснодар	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	-
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	9-11 (10)
Новосибирск	5-9 (7)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-13 (10,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
С.-Петербург*	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,00	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-11 (9,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Омск	6-8 (7)	8-10 (9)	6-8 (7,5)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	-	11-13 (12)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-	12-15 (13,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-14 (12)	11-17 (14)
Ставрополь	6-8 (7)	10-13 (11,5)	5-9 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-16 (14)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	10-11 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	-7	-10,75	-7,7	-12,33	-7,5	-11,67	-9	-12,25	-13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)

Объект оценки представляет собою помещения свободного назначения. В связи с этим, к расчетам применялось усредненное значение скидки на торг для торговых и офисных помещений $(11+11,5)/2 = 11,25\%$. Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка на торг в размере $-(-)11,25\%$.

Корректировка на местоположение

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

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

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

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

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

Корректировка на площадь

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). Следовательно корректировка по данному параметру не применялась.

Корректировка на тип объекта

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

Корректировка на этаж

Помещения объекта оценки и объектов-аналогов расположены на цокольных этажах. Корректировка по данному параметру не применялась.

Корректировка на техническое состояние, ремонт

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

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

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

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

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

Помещения объекта оценки, а так же в помещения объектов-аналогов №№1, 2, 3 и 5 находятся без отделки, необходимо проведение капитальных ремонтных работ. В помещениях объекта-аналога №4 проведен капитальный ремонт.

В соответствии с данными представленными выше, величина корректировки для объекта-аналога №4 составляет (-)14 400 руб./кв.м.

Веса аналогов

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

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

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Таблица 11. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Количество корректировок по объектам-аналогам	1	1	1	2	1
Общее количество корректировок	6				
Весовой коэффициент, %	20,83	20,83	20,83	16,67	20,83

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

Таблица 12. Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Стоимость, руб./кв.м.		24 985	31 250	30 000	44 186	25 000
<i>Передаваемые права на помещение</i>	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 985	31 250	30 000	44 186	25 000
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 985	31 250	30 000	44 186	25 000
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 985	31 250	30 000	44 186	25 000
<i>Дата предложения</i>	19.04.2017 г.	Март 2017 г.	14 апреля 2017 г.	15 апреля 2017 г.	1 марта 2017 г.	Декабрь 2015 г.
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 985	31 250	30 000	44 186	25 000
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Справедливая (рыночная) стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-11,25	-11,25	-11,25	-11,25	-11,25
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		22 174	27 734	26 625	39 215	22 188
<i>Адрес местоположения</i>	Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Садовая, д. 2	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, д. Гигирево	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, квартал Заречье, 1	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая улица, 2	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Садовая, д. 2
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		22 174	27 734	26 625	39 215	22 188

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	5-76,6	32,3	80	10	43	47
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		22 174	27 734	26 625	39 215	22 188
<i>Тип объекта</i>	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		22 174	27 734	26 625	39 215	22 188
<i>Этаж</i>	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		22 174	27 734	26 625	39 215	22 188
<i>Состояние, ремонт</i>	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Качественный (капитальный) ремонт	Без отделки
Корректировка, руб./кв.м.		0	0	0	-14 400	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		22 174	27 734	26 625	24 815	22 188
<i>Весовые коэффициенты, %</i>		20,83	20,83	20,83	16,67	20,83
Справедливая (рыночная) стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС		24 700				

В соответствии с Договором, Объект оценки представляет собой 21 (Двадцать одно) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 19 апреля 2017 года, составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; назначение: нежилое, общая площадь 10.4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	256 880,00	217 694,92
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; назначение: нежилое, общая площадь 18.5 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	456 950,00	387 245,76
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; назначение: нежилое, общая площадь 17.8 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	439 660,00	372 593,22
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; назначение: нежилое, общая площадь 7.8 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	192 660,00	163 271,19
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	123 500,00	104 661,02
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; назначение: нежилое, общая площадь 25.1 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	619 970,00	525 398,31
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; назначение: нежилое, общая площадь 8.9 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	219 830,00	186 296,61
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; назначение: нежилое, общая площадь 10.9 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	269 230,00	228 161,02
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	187 720,00	159 084,75
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	427 310,00	362 127,12
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	1 104 090,00	935 669,49
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; назначение: нежилое, общая площадь 76.6 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	1 892 020,00	1 603 406,78
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	400 140,00	339 101,69

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	274 170,00	232 347,46
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; назначение: нежилое, общая площадь цокольный, номера на поэтажном плане 52, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	155 610,00	131 872,88
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; назначение: нежилое, общая площадь 25.2 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	622 440,00	527 491,53
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	1 402 960,00	1 188 949,15
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; назначение: нежилое, общая площадь 55.3 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	1 365 910,00	1 157 550,85
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; назначение: нежилое, общая площадь 28.4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	701 480,00	594 474,58
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	449 540,00	380 966,10
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.	330 980,00	280 491,53
ИТОГО:	11 893 050,00 руб. (Одиннадцать миллионов восемьсот девяносто три тысячи пятьдесят) рублей 00 копеек	10 078 855,96 руб. (Десять миллионов семьдесят восемь тысяч восемьсот пятьдесят пять) рублей 96 копеек

4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Таблица 13. Результаты расчета справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта

Объект оценки	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
21 (Двадцать одно) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»	-	11 893 050	-

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

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

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

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

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

Таблица 14. Результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Объект оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.						Средневзвешенное значение справедливой (рыночной) стоимости, руб.
	Затратный подход	уд. вес, %	Сравнительный подход	уд. вес, %	Доходный подход	уд. вес, %	
21 (Двадцать одно) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»	-	0	11 893 050	100	-	0	11 893 050

Объект оценки представляет собой 21 (Двадцать одно) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 19 апреля 2017 года, составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; назначение: нежилое, общая площадь 10.4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	256 880,00	217 694,92
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; назначение: нежилое, общая площадь 18.5 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	456 950,00	387 245,76
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; назначение: нежилое, общая площадь 17.8 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	439 660,00	372 593,22
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; назначение: нежилое, общая площадь 7.8 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	192 660,00	163 271,19
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	123 500,00	104 661,02
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; назначение: нежилое, общая площадь 25.1 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	619 970,00	525 398,31
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; назначение: нежилое, общая площадь 8.9 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	219 830,00	186 296,61

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	269 230,00	228 161,02
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	187 720,00	159 084,75
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	427 310,00	362 127,12
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	1 104 090,00	935 669,49
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	1 892 020,00	1 603 406,78
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	400 140,00	339 101,69
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	274 170,00	232 347,46
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; назначение: нежилое, общая площадь цокольный, номера на поэтажном плане 52, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	155 610,00	131 872,88
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	622 440,00	527 491,53
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	1 402 960,00	1 188 949,15
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	1 365 910,00	1 157 550,85
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	701 480,00	594 474,58
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	449 540,00	380 966,10
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.	330 980,00	280 491,53
ИТОГО:	11 893 050,00 руб. (Одиннадцать миллионов восемьсот девяносто три тысячи пятьдесят) рублей 00 копеек	10 078 855,96 руб. (Десять миллионов семьдесят восемь тысяч восемьсот пятьдесят пять) рублей 96 копеек

4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

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

4.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В соответствии с Договором, Объект оценки представляет собой 21 (Двадцать одно) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 19 апреля 2017 года, составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; назначение: нежилое, общая площадь 10.4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	256 880,00	217 694,92
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; назначение: нежилое, общая площадь 18.5 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	456 950,00	387 245,76
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; назначение: нежилое, общая площадь 17.8 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	439 660,00	372 593,22
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; назначение: нежилое, общая площадь 7.8 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д. 1	192 660,00	163 271,19

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	123 500,00	104 661,02
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; назначение: нежилое, общая площадь 25.1 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д. 1	619 970,00	525 398,31
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; назначение: нежилое, общая площадь 8.9 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	219 830,00	186 296,61
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; назначение: нежилое, общая площадь 10.9 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	269 230,00	228 161,02
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	187 720,00	159 084,75
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	427 310,00	362 127,12
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	1 104 090,00	935 669,49
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; назначение: нежилое, общая площадь 76.6 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	1 892 020,00	1 603 406,78
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	400 140,00	339 101,69
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	274 170,00	232 347,46
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; назначение: нежилое, общая площадь цокольный, номера на поэтажном плане 52, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	155 610,00	131 872,88
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; назначение: нежилое, общая площадь 25.2 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	622 440,00	527 491,53
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	1 402 960,00	1 188 949,15
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; назначение: нежилое, общая площадь 55.3 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	1 365 910,00	1 157 550,85
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; назначение: нежилое, общая площадь 28.4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	701 480,00	594 474,58
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1	449 540,00	380 966,10

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.	330 980,00	280 491,53
ИТОГО:	11 893 050,00 руб. (Одиннадцать миллионов восемьсот девяносто три тысячи пятьдесят) рублей 00 копеек	10 078 855,96 руб. (Десять миллионов семьдесят восемь тысяч восемьсот пятьдесят пять) рублей 96 копеек

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

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

Главный эксперт оценщик

Е.С. Дуленкова

Генеральный директор
ООО «ЭнПиВи Консалтинг»

Р.Г. Борисычев

М.П.

5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фотографии объекта оценки.





Аналоги

АВАНГАРД
агентство недвижимости

Купить Продать Сдать Услуги Новостройки Контакты

- 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 395'000 рублей.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород – можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 18.1 кв. метра стоимостью 452'000 рублей.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород – можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 23.1 кв. метра стоимостью 452'000 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 1'165'000 рублей.

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

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

Адрес объекта

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

2 500 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
Деревня Гигрево, Звенигород, Московская область
Звенигород

Включить автопоиск
В избранное

Написать владельцу объявления

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Заложить меня
 Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:
5048

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

WhatsApp Telegram Facebook Messenger

Квартиры в малоэтажном ЖК!
petrovskiy-kvartal.ru

Помещение свободного назначения, 80 м²

Продам Помещение свободного назначения, в км от Звенигорода дер. Гигрево, жк Жемчужина, корпус Парус, 80 м, цокольный этаж с окнами в 10 эт. доме, апартаменты, чистовая отделка, свободная планировка, потолки 3м, свидетельство ЗГ, подходит под офис, салон красоты, бытовые услуги и т.д., жилой комплекс заселен, рядом река, лес, итп.

Связаться с владельцем Показать номер

Информация о предложении

Цена: 2 500 000 РУБ.
Цена за м²: 31 250 РУБ.
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Другое

Площадь: 80 м²
Дата обновления объявления: 14/04/2017
Дата публикации объявления: 24/11/2016
Номер в каталоге: 174343363

Расположение

move.ru/objects/prodaja_domeshnyy_svoobodnogo_naznacheniya_2272003181/

PSN в продажу

Цена: 300 000 Р
 Цена за м²: 30 000 Р
 Тип объекта: псн
 Тип объявления: вторичка

Общая площадь: 10 м²
 Дата публикации: 13 апреля
 Дата обновления: 15 апреля

Информация о доме

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

Описание

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

Информация

Выдаем ключи!
 эко-район Борисовское
КВАРТИРЫ В НОВОЙ МОСКВЕ
 48 тыс. руб. за 1 м²
 Квартиры от 48 р/кв.м. Н.Москва
 Выдаем ключи от квартиры в эко-районе! 50 мин. от центра Москвы. Московская прог. Ипотека 10.9% Сбербанк.
 +7 (495) 134 11 05
 Все спецпредложения

Готовые Sale*

realty.dmir.ru/sale/office-zvenigorod-sadovaya-ulyca-154483142/

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

Продаю офис, Звенигород, Садовая улица, 2 [показать на карте](#)

1 900 000 руб.

43 м²
 -1 этаж из 10
 подписаться на новости [спереть за ценой](#)

Изначально задумывался как обучающая студия для детей и взрослых, но лето подойдет и под другие задачи. Помещение оснащено собственным санузлом с душевой. Назначение свободное. Отдельный вход с улицы.

Специалист по этому объекту
 менеджер недвижимости
 Татьяна, телефон

написать сообщение

Спецпредложения
 Москва и область
 Все | Новостройки | Коммерческая

Продажа помещений ТЦ м. Бойковская
 Аренда Бизнес в ТЦ
 функциональ, 5 лет
 парковочные места Рентабель от 10
 кв, рядом с метро
 От 3,2 млн руб.
 Тел: (495) 432-13-92

ЖК «Жизнь на Платошкин»
 Коммерческие помещения в ЖК
 класса Бизнес. Свободный
 доступ с улицы, внутреннее
 освещение.
 От застройщика
 Тел: (495) 266-80-87

LOFT - офисы в новом БЦ
 Проекта оф-с и ТСН в БЦ
 RIVERDALE. Платошкинский мкр.
 от 187 кв.м. Функциональ 100%.
 От 187 000 руб. кв.
 Тел: (495) 432-15-61

ТЦ Звонкий м. Бутырская
 Аренда торговых помещений 6-
 1000 кв.м. в новом ТЦ на эко
 митро и жд станции
 «Звонкий» Парный год сфера
 30%.
 От 25 000 руб. кв/год
 Тел: (495) 132-06-37

Рамонская (4) менеджер в офисе
 Рабочие часы: 09:00 - 18:00
 Телефон: +7 (495) 432-13-92

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОМ ИНИЦИАЛЬНОЕ СООБЩЕНИЕ

в избранное печать показать карту

avarealty.ru/properties/nezhilye-pomescheniya-zvenigorode.html

АВАНГАРД
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Купить Продать Сдать Услуги Новостройки Контакты

стоимостью 395'000 рублей.

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

Поиск Копировать

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

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

Адрес объекта

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

Подробности

✉ ↑

Документы оценщика

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01025

Выдано 07.09.2010 г.


ДУЛЕНКОВА
Екатерина Сергеевна

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

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

и включен(а) в реестр оценщиков 07.09.2010

за регистрационным № 1025.77

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



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

Инициалы

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-066030/16**

«29» ноября 2016 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Дуленкова Екатерина Сергеевна Паспортные данные: 4508 740365 ОВД «Кузьминки» г. Москва 07.10.2006 г. Адрес регистрации: г. Москва, ул. Ярцевская, д. 14, кв. 285
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Петушков, 12 стр.2
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор вложен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.) Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба дебиторским (бездебиторским) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С «03» декабря 2016 года по «02» декабря 2017 года, обе даты включительны, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) и возмещение реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем и течение срока несковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате дефетив (бездефетив) Страхователем, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300.000 (Триста тысяч) рублей . 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей .
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. 1.100 (Одна тысяча сто) рубле за период страхования. Оплата страховой премии производится одновременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 12.12.2016г. При неплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
СТРАХОВАТЕЛЬ: Дуленкова Екатерина Сергеевна От Страхователя: 	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»  От Страховщика: _____ <i>Лилия Николаевна Антонова - Директор по развитию клиентских отношений</i> Протокол Т.В. от 11.11.2016 г. № 32/948У. 3/16 от 11.11.2016 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-056598/16

«20» января 2017 года

г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора страхования № 433-056598/16 от «05» сентября 2016 года (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Раздел «СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА)» Договора страхования изложить в следующей редакции:
11.1.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «24» октября 2016 года по «19» января 2017 года, устанавливается в размере 5.000.000,- (Пять миллионов) рублей.
11.1.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «20» января 2017 года по «23» октября 2017 года, устанавливается в размере 30.000.000,- (Тридцать миллионов) рублей.
11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) рублей.
2. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей оплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет 22.000,- (Двадцать две тысячи) рублей. Оплата страховой премии производится в соответствии с выставленным счетом единовременным платежом в срок по «03» февраля 2017 года.
3. При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.
4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «20» января 2017 года.
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику, второй – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью
«ЭнПиВи Консалтинг»
От Страхователя:
(подпись)
Ф.И.О. Должностное лицо/полномочий



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Начальник Отдела стратегической финансов и профессиональных
рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании
Доверенности № 5032891-3/16 от 24.06.2016 г.)



Документы, предоставленные Заказчиком



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

Княквиня М. Г.
 м.п. (подпись)

50- ААН 117810

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

Регистратор

Княквиня М. Г.
 м.п. (подпись)

50- ААН 117811

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

Кивкина М. Г.
мп. (подпись)

50- ААН 117813

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

Кивкина М. Г.
мп. (подпись)

50- ААН 117801

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 Кивкина М. Г. м.п. (подпись)

50- ААН 117802

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 Кивкина М. Г. м.п. (подпись)

50- ААН 117803

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

Квикина М. Г.
м.п. (подпись)

50- ААН 117805

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

Квикина М. Г.
м.п. (подпись)

50- ААН 117807

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

Кивкиния М. Г.
М.П. (подпись)

50- ААН 117590

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

Кивкиния М. Г.
М.П. (подпись)

50- ААН 117589

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

Кивкина М. Г.
МП (подпись)

50 - ААН 117588

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

Кивкина М. Г.
МП (подпись)

50 - ААН 117594

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.Саловая, 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

Регистратор

Княквина М. Г.
 м.п. (подпись)

50- ААН 117593

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.Саловая, 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

Княквина М. Г.
 м.п. (подпись)

50- ААН 117595

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

Квикиния М. Г. м.п. (подпись)

50- ААН 117596

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

Регистратор

Квикиния М. Г. м.п. (подпись)

50- ААН 117597



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

Кивкина М.Г.



ИП (подпись)

50-ААН 117600