

Отчет об оценке №240/19-10-2015

Объект оценки:

Нежилые помещения, расположенные на цокольном этаже жилого дома по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «Консалтбюро Финанс»

Дата оценки:

19.10.2015

Дата составления отчета:

19.10.2015

Москва, 2015

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Дополнительным соглашением №12 от 13.10.2015 к Договору № 1 об оказании консультационных услуг по оценке рыночной стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти», под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ» оценщики ООО «Консалтбюро Финанс» произвели оценку недвижимого имущества, в составе:

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 3. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-444; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 45. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-126; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1

Оценка проведена по состоянию на 19.10.2015 г.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке №240/19-10-2015 от 19.10.2015 с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщиками ООО «Консалтбюро Финанс» были сделаны следующие выводы.

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 19.10.2015 составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	236 340,00	200 288,14
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	247 702,50	209 917,37
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 3. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-444; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	249 975,00	211 843,22
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	252 247,50	213 769,07
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	304 515,00	258 063,56
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	368 145,00	311 987,29
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	388 597,50	329 319,92
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	393 142,50	333 171,61
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	404 505,00	342 800,85
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	413 595,00	350 504,24
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	420 412,50	356 281,78

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	522 675.00	442 944.92
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	570 397.50	483 387.71
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	572 670.00	485 313.56
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	645 390.00	546 940.68
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 45. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-126; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	97 717.50	82 811.44
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 015 807.50	860 853.81
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	113 625.00	96 292.37
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 256 692.50	1 064 993.64
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 290 780.00	1 093 881.36
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	143 167.50	121 328.39
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	172 710.00	146 364.41
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	177 255.00	150 216.10
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 740 735.00	1 475 199.15
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	202 252.50	171 400.42
Итого, руб.	12 201 052.50	10 339 875.01

С уважением,

Заместитель генерального директора

по оценочной деятельности

ООО «Консалтбюро Финанс»



А.Н. Звягин

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	2
СОДЕРЖАНИЕ	6
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	7
1.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	9
1.3 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	11
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	15
4.1 ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	15
4.2 ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	16
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	18
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	20
6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	20
6.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки	21
6.2.2 Сведения об износе и устаревании объектов оценки	32
6.2.2.1 Расчет физического износа объектов недвижимости	33
6.2.2.2 Расчет функционального устаревания объектов недвижимости	36
6.2.2.3 Расчет экономического устаревания объектов недвижимости	37
6.3 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	38
6.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	49
8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	49
8.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	50
8.2.1 Затратный подход	50
8.2.2 Сравнительный подход	51
8.2.3 Доходный подход	52
8.2.4 Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода	54
8.2.4.1 Методология подхода	54
8.2.4.2 Выбор основных ценообразующих параметров	55
8.2.4.3 Выбор аналогов	56
8.2.4.4 Выбор единицы сравнения	57
8.2.4.5 Определение рыночной стоимости	57
8.2.4.6 Определение поправок	63
8.2.4.7 Итоговое значение рыночной стоимости в рамках применяемого подхода	67
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	70
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	75
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	76
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	79
НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	79
СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА	80
МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	80
ПРИЛОЖЕНИЯ	81
ПРИЛОЖЕНИЕ А	81
Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки	81
ПРИЛОЖЕНИЕ В	89
Копии документов, устанавливающих количественные и качественные	89
ПРИЛОЖЕНИЕ С	115
Копии материалов, использованных Оценщиком	115

2. ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1. ОБЪЕКТЫ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩИЕ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объекты оценки:

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 3. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-444; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 45. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-126; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1

Основание для проведения оценки: Дополнительное соглашение №12 от 13.10.2015 к Договору № 1 об оказании консультационных услуг по оценке рыночной стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти», под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ»

Порядковый номер отчета: №240/19-10-2015 от 19.10.2015

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

Дата осмотра объекта оценки: 19.10.2015 г.

Дата составления отчета: 19.10.2015 г.

Дата определения стоимости объекта оценки: 19.10.2015 г.


Текущее использование объекта оценки: нежилые помещения

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


объект оценки	наименование	рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
Нежилые помещения, расположенные на цокольном этаже жилого дома по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, с учётом НДС, RUB:	12 201 052,50
	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, с учётом НДС, RUB:	Не применялся
	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, с учётом НДС, RUB:	Не применялся

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	236 340,00	200 288,14
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	247 702,50	209 917,37
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 3. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-444; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	249 975,00	211 843,22
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	252 247,50	213 769,07
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	304 515,00	258 063,56
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	368 145,00	311 987,29
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	388 597,50	329 319,92
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	393 142,50	333 171,61
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	404 505,00	342 800,85
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	413 595,00	350 504,24

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	420 412.50	356 281,78
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	522 675,00	442 944,92
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	570 397,50	483 387,71
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	572 670,00	485 313,56
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	645 390,00	546 940,68
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 45. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-126; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	97 717,50	82 811,44
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 015 807,50	860 853,81
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	113 625,00	96 292,37
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 256 692,50	1 064 993,64
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 290 780,00	1 093 881,36
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	143 167,50	121 328,39
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	172 710,00	146 364,41
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	177 255,00	150 216,10
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 740 735,00	1 475 199,15
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	202 252,50	171 400,42
Итого, руб.	12 201 052,50	10 339 875,01



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



 А. Н. Звягин
 Оценщик
 ООО «Консалтбюро Финанс»

ОБЪЕКТЫ

Объект оценки	<p>Нежилые помещения, расположенные на цокольном этаже жилого дома по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 3. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-444; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
---------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
	<ul style="list-style-type: none"> • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
	<ul style="list-style-type: none"> • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
	<ul style="list-style-type: none"> • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 45. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-126; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
	<ul style="list-style-type: none"> • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
	<ul style="list-style-type: none"> • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
	<ul style="list-style-type: none"> • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
	<ul style="list-style-type: none"> • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
	<ul style="list-style-type: none"> • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
	<ul style="list-style-type: none"> • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
	<ul style="list-style-type: none"> • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
	<ul style="list-style-type: none"> • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
	<ul style="list-style-type: none"> • Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
Имущественные права на объект	Собственность

оценки	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	для принятия управленческих решений Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным.
Вид стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	19.10.2015 г.
Срок проведения оценки	с 17.10.2015 по 19.10.2015 г.
Дата составления отчета об оценке	19.10.2015 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений; более подробные допущения и ограничивающие условия указаны в главе 4 настоящего Отчета об оценке

О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>Наименование и организационно правовая форма – ООО "ФКПФТ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Афина Реалти" ОГРН - 1037700144976; Дата присвоения ОГРН – 15.05.2000; Место нахождения – 129090, г. Москва, Каланчевская ул, д. 20, стр.7, 1 этаж, офис 17</p>
Сведения об Оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Звягин Александр Николаевич; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СМАО, дата вступления 02.10.2013г., свидетельство: реестровый номер 3660. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о высшем образовании: Финансовый университет при Правительстве РФ. 04.08/357-с от 27 июня 2011 г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Договор страхования ответственности оценщиков №0010200-0837310/1400 от 01.12.2014 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия полиса с 01.12.2014 по 30.11.2015 г; Стаж работы в оценочной деятельности более 3 лет Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор: общество с ограниченной ответственностью «Консалтбюро Финанс»; ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1047796173193, Дата присвоения ОГРН: 18.03.2004 г. ; Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 121069, г. Москва, ул. Малая Никитская, д. 14, стр. 1; Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 121110, г. Москва, ул. Гиляровского, д.40 Сведения о страховании ответственности юридического лица: Полис №60000096760030 страховой компании ОАО «ОТКРЫТИЕ СТРАХОВАНИЯ» на сумму 6 000 000,00 (Шесть миллионов) рублей срок действия с 16.02.2015 по 15.02.2016</p>
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>

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

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

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

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

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

Оценщик полагался на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на

себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

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

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

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

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

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

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

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

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

При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не

совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались, значительно более точные числовые данные.

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

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

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

ОБЩИЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми дополнениями и изменениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

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

Оценщик, подготовивший Отчет, является членом СМАО, чем обусловлено применение соответствующих стандартов:

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ

ОЦЕНЩИКОМ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОНЯТИЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

ПОНЯТИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ЕГО ВИДОВ

ПОНЯТИЕ

НА ОБЪЕКТЫ ИМУЩЕСТВА

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

В подтверждение прав собственности на оцениваемое имущество Заказчиком был предоставлен полный пакет правоустанавливающих документов.

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

ПОНЯТИЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ

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

ОЦЕНКИ.

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв. м	Условный номер	Вид права	Ограничения прав	Кадастровый номер
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	10,4	50-50-49/022/2009-394	№ 50-50-49/019/2010-294 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-294 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:846
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	10,9	50-50-49/022/2009-442	№ 50-50-49/019/2010-304 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-304 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1133
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 3. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-444; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	11,0	50-50-49/022/2009-444	№ 50-50-49/019/2010-276 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-276 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:796
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	11,1	50-50-49/025/2009-121	№ 50-50-49/019/2010-284 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-284 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:860
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	13,4	50-50-49/001/2010-269	№ 50-50-49/019/2010-277 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-277 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1126
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	16,2	50-50-49/022/2009-450	№ 50-50-49/019/2010-287 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-287 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:819
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	17,1	50-50-49/025/2009-127	№ 50-50-49/019/2010-286 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-286 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:915

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв. м	Условный номер	Вид права	Ограничения прав	Кадастровый номер
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	17,3	50-50-49/025/2009-004	№ 50-50-49/019/2010-291 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-291 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:888
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	17,8	50-50-49/022/2009-403	№ 50-50-49/019/2010-296 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-296 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1176
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	18,2	50-50-49/001/2010-270	№ 50-50-49/019/2010-278 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-278 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1164
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	18,5	50-50-49/022/2009-398	№ 50-50-49/019/2010-295 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-295 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1047
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	23,0	50-50-49/022/2009-404	№ 50-50-49/019/2010-297 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-297 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:798
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	25,1	50-50-49/022/2009-440	№ 50-50-49/019/2010-302 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-302 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	-
14	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	25,2	50-50-49/025/2009-164	№ 50-50-49/019/2010-282 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-282 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:914
15	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	28,4	50-50-49/001/2010-271	№ 50-50-49/019/2010-279 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-279 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1093

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв. м	Условный номер	Вид права	Ограничения прав	Кадастровый номер
16	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 45. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-126; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	4,3	50-50-49/025/2009-126	№ 50-50-49/019/2010-285 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-285 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1096
17	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	44,7	50-50-49/025/2009-002	№ 50-50-49/019/2010-289 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-289 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:880
18	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	5,0	50-50-49/022/2009-437	№ 50-50-49/019/2010-301 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-301 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:926
19	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	55,3	50-50-49/001/2010-273	№ 50-50-49/019/2010-280 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-280 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1092
20	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	56,8	50-50-49/001/2010-274	№ 50-50-49/019/2010-281 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-281 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:20:0000000:10789 1
21	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	6,3	50-50-49/025/2009-120	№ 50-50-49/019/2010-283 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-283 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:810
22	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	7,6	50-50-49/025/2009-013	№ 50-50-49/019/2010-292 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-292 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:817
23	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	7,8	50-50-49/022/2009-406	№ 50-50-49/019/2010-299 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-299 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:797

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв. м	Условный номер	Вид права	Ограничения прав	Кадастровый номер
24	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	76,6	50-50-49/025/2009-001	№ 50-50-49/019/2010-288 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-288 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1132
25	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	8,9	50-50-49/022/2009-441	№ 50-50-49/019/2010-303 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-303 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1174

Источники: <https://rosreestr.ru>

Таблица 6.5 - Описание объекта

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

Источники: <http://www.1dom.ru/5156/>

№ п/п	Объект оценки	Этаж	Высота помещения (от пола до потолка), м	Класс отделки помещения	Перечень и класс инженерного оборудования	Состояние отделки помещения	Состояние инженерного оборудования	Вентиляция	Телекоммуникации	Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 3. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-444; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация

№ п/п	Объект оценки	Этаж	Высота помещения (от пола до потолка), м	Класс отделки помещения	Перечень и класс инженерного оборудования	Состояние отделки помещения	Состояние инженерного оборудования	Вентиляция	Телекоммуникации	Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж	Цокольный	-	отсутствует	частично импортное,	отсутствует	новая - не требует	Приточно-вытяжная	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения,

№ п/п	Объект оценки	Этаж	Высота помещения (от пола до потолка), м	Класс отделки помещения	Перечень и класс инженерного оборудования	Состояние отделки помещения	Состояние инженерного оборудования	Вентиляция	Телекоммуникации	Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)
	цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	этаж			современное отечественное		ремонта	вентиляция с механическим побуждением.		отопления, канализация
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
14	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
15	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
16	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 45. Кадастровый (или условный) номер:	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация

№ п/п	Объект оценки	Этаж	Высота помещения (от пола до потолка), м	Класс отделки помещения	Перечень и класс инженерного оборудования	Состояние отделки помещения	Состояние инженерного оборудования	Вентиляция	Телекоммуникации	Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)
	50-50-49/025/2009-126; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1							побуждением.		
17	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
18	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
19	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
20	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
21	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород,	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация



№ п/п	Объект оценки	Этаж	Высота помещения (от пола до потолка) м	Класс отделки помещения	Перечень и класс инженерного оборудования	Состояние отделки помещения	Состояние инженерного оборудования	Вентиляция	Телекоммуникации	Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)
	квартал Заречье, ул. Садовая, д.1									
22	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
23	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
24	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
25	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация

Далее представлены фотографии объектов оценки.

Фотография 1.



Фотография 2.



Фотография 3.



Фотография 4.



Фотография 5.



Фотография 6.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

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

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

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

Физический износ и функциональное устаревание обычно свойственны улучшениям.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На рисунке ниже приведена графическая интерпретация этих понятия.



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

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

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

Тогда величина износа выражается формулами:

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

или

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

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

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

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

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

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

В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий («Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий»,

Глава I. Классификация жилых и общественных зданий; табл.2; http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_6133.htm), оцениваемое здание относится к III группе капитальности.

Нормативный усредненный срок службы здания составляет 100 лет.

Таблица 2. Усредненные сроки службы зданий

№ п/п	Наименование зданий, их конструктивных элементов и отделки	Усредненные сроки службы в годах по группам зданий					
		I	II	III	IV	V	VI
	Жилые дома						
1	Сроки службы жилого дома в целом	180	125	100	80	60	45

См. источник: http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_6133.htm

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

Таблица 3. Расчет физического износа

№ пп	Наименование показателя	Показатель
1	Текущий год	2015
2	Год постройки	2010
3	Срок экономической жизни, лет	100
4	Возраст объекта, лет	5
5	Физический износ, %	5%

См. источник: http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_6133.htm

См. источник: http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_6133.htm

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

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

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

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

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

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

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

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

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

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

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



Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

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

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

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

МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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



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

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

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

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

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

Площадь территории городского округа — 4810 га.

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

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

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

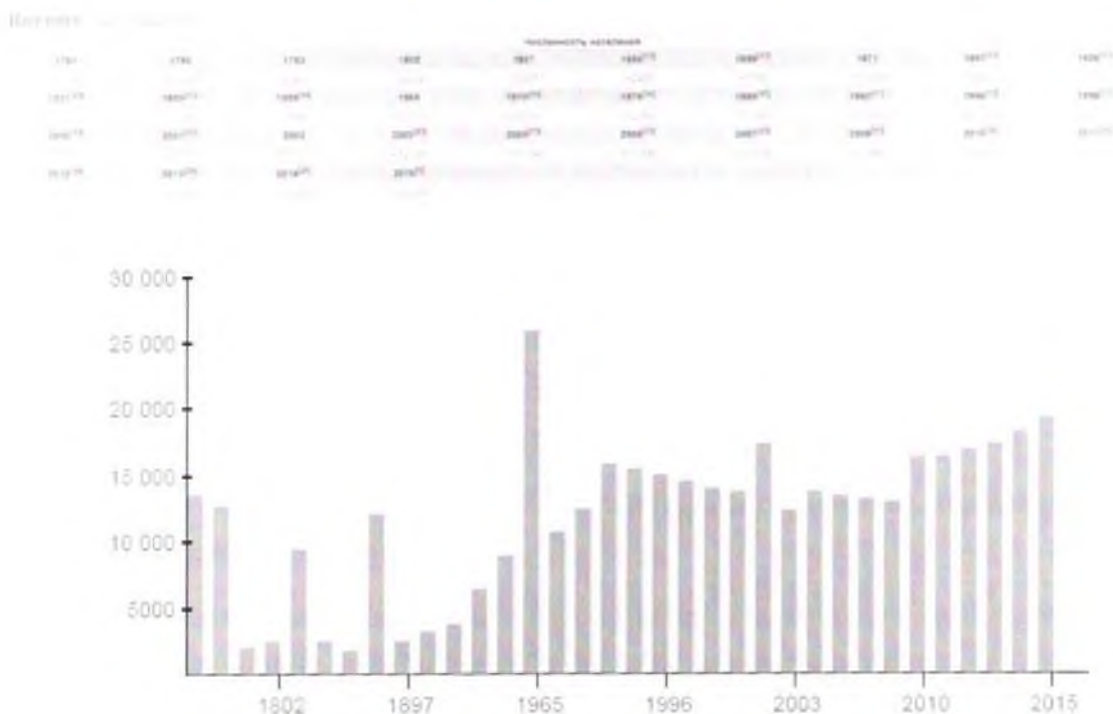
Также на западной окраине города проходит Большое кольцо МЖД, три остановочных пункта на границе города — пл. 192 км (мкр. Шихово), пл. 190 км (Саввинская Слобода) и пл. Дюдьково (мкр. Дюдьково). Работают 3 пары электропоездов в сутки по Большому кольцу — в сторону Манихино / Поварово на север, в сторону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

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

Звенигородская центральная городская больница им. А. П. Чехова — многопрофильное лечебное учреждение.

Здание поликлиники при центральной городской больнице начали строить ещё в 1984 году, а закончили только в 2003. Однако некачественно выстроенное здание очень скоро потребовало капитального ремонта. Весной 2011 года, после капитального ремонта, Звенигородская поликлиника заново открыта.

Население



АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Если земельный участок уже застроен, то вариантами наиболее эффективного использования объекта недвижимости могут быть: ремонт, модернизация, или реконструкция. Текущее использование объекта недвижимости будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земельного участка с существующими на нем улучшениями не превысит совокупную стоимость земельного участка при данном варианте использования за вычетом затрат по сносу имеющихся улучшений.

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

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

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

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

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

ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Анализ рынка коммерческой недвижимости

По мнению экспертов CBRE, объем сделок в следующем году останется на уровне 200-250 тыс. кв. м в среднем за квартал, а уровень вакансии вырастет за счет пикового предложения на рынке – 1,4 млн. кв. м.

Подводя общие итоги, эксперты выделили ряд событий, которыми запомнился уходящий год. Так, например, аналитики отмечают введение новых подходов к рыночной оценке кадастровой стоимости зданий, что повлекло за собой снижение чистых операционных потоков и инвестиционной цены многих объектов; стремительный рост интереса со стороны арендаторов к отказу от валюты и быстрое расширение «рублевой» зоны в контрактах, что стало особо заметно в классе В офисного сегмента, а также в складской недвижимости. Нельзя было не отметить и закрытие источника «дешевых» денег на международных рынках капитала, что повлечет за собой заметное снижение ввода новых объектов в 2016-2017 гг. Помимо этого, 2014 г. запомнится рынку снижением арендных ставок в долларовом выражении на 20-30% и рекордными всплесками вакансии как в офисах, так и в складах. Здесь невозможно не упомянуть ММДЦ «Москва-Сити», где по данным CBRE, уровень вакансии уже достиг 40%. В складском сегменте все гораздо более радужно и уровень вакансии по данным CBRE поднялся лишь до 8%.

Еще одна тенденция года – начало процесса деофшоризации экономики. Однако аналитики сетуют на то, что ситуация пока не дошла до отмены или уменьшения НДС по сделкам продажи объектов коммерческой недвижимости, что могло бы повысить активность на рынке пенсионных фондов и увеличить ликвидность рынка коммерческой недвижимости. Что касается прогнозов, то, по мнению экспертов CBRE, понижающее давление на рынок коммерческой недвижимости продолжится до конца I квартала 2015 года. При этом, с учетом уже произошедшего сильного снижения арендных ставок, дальнейшее их ослабление будет относительно незначительным при условии, что ВВП не перейдет в состояние рецессии с возможным падением в интервале 2-4% в I полугодии 2015 года. После этого рынок может находиться в фазе стабилизации в течение следующих 2-3 кварталов, и уже ближе к началу 2016 года мы можем увидеть восстановление рыночного баланса и появление факторов, способствующих восстановлению арендных ставок.

Офисная недвижимость

Не секрет, что сложившаяся геополитическая ситуация отразилась сильнее всего именно на офисном сегменте. Так, объем сделок упал на 25-30% по сравнению с 2013 годом.

По мнению Елены Денисовой, руководителя отдела офисных помещений CBRE, по итогам текущего года будет введено в эксплуатацию около 1,4 млн. кв. м, из которых 50% приходится на класс А, что составило абсолютный рекорд за всю историю рынка.

Согласно прогнозам CBRE, объем заключенных сделок за 2014 год составит около 800 000 кв. м, из которых около 30% придется на помещения класса А, 70% - на помещения класса В. Одна из тенденций прошлого года, которую мы наблюдаем и в текущем – спрос формируют в основном российские компании и в основном в классе В. Однако при этом спрос начинает смещаться на помещения, расположенные внутри ТТК. В свою очередь доля международных компаний составит 20% по итогам года. Сохранение этого тренда прогнозируют и на 2015 г.

Среди наиболее крупных сделок года можно выделить следующие: компания Систематика арендовала 17 000 кв. м в Офисном Парке Comcity, компания Pepsi Co – 13 000 кв. м в БЦ Алкон, компания РЕН ТВ – 10 300 кв. м в офисном здании в Партийном переулке, компания Газпром-Медиа – 7 500 кв. м в Рочдел Центре, Oracle – 6 400 кв. м в Офисном Парке Comcity. Таким образом, на сегодняшний день объем сделок площадью более 3 000 кв. м составляет 220 000 кв. м, или 32% от общего объема. Это говорит о том, что крупные игроки начинают использовать текущий момент для консолидации своих офисов по среднесрочно низким арендным ставкам. Кроме того, хорошая текущая активность IV квартала показывает, что арендаторы активно пользуются предоставившейся возможностью добиться существенно более выгодных условий аренды. По оценке CBRE, в IV квартале объем сделок может составить 270 000 кв. м, что превысит показатели за предыдущие кварталы на 26 – 220% в зависимости от квартала.

Уровень вакансии увеличился на 12% по сравнению с предыдущим годом. В классе А вакансия составляет 26-27% (плюс 17% в сравнении с предыдущим годом). В классе В уровень свободных площадей достиг 12%, прибавив 1,2%.

Ставки аренды на офисные помещения остаются под давлением, как геополитических проблем, формирующих негативный фон, так и большого объема нового офисного строительства, который даже в условиях стабильного рынка привел бы к росту вакансии. В целом по рынку максимальное снижение запрашиваемых ставок аренды было зафиксировано в IV квартале, а именно, уменьшение на 10% от уровня на начало 2014 года, при этом, достижимые ставки аренды могут быть еще на 15-20 ниже запрашиваемых.

По мнению экспертов CBRE в следующем году ставки аренды продолжат снижаться, однако не ожидается существенного снижения при условии, что ВВП не перейдет в стадию заметной рецессии. Средняя запрашиваемая ставка аренды в сегменте класса А Прайм составит \$950–\$1

050, \$550–\$650 в сегменте класса А, \$350–\$450 в сегменте класса В. Ожидается, что объем заключенных на рынке сделок в 2015 году останется на уровне 2014 года, около 800 000 кв. м. По оценке значительная часть сделок, особенно в сегменте класса В, будет заключена по ставкам аренды, номинированным в рублях (на данный момент доля рублевых договоров в классе В составляет около 35%). Доля свободных площадей продолжит увеличиваться благодаря сохранению ограниченного спроса и большого объема нового офисного строительства, который составит около 1,4 млн. кв. м.

Складская и индустриальная недвижимость

Экономические факторы, а также геополитика оказали свое влияние на уровень спроса, который в свою очередь снизился на 30% в сравнении с 2013 г. Одновременно с этим объемы строительства в текущем году были поистине рекордными – только в Московской области было введено в эксплуатацию 1,6 млн. кв. м складов. Безусловно, такая ситуация не могла не сказаться на уровне вакансии, который вырос до 8,9% с 1,32%. Пострадали и ставки: на сегодняшний день наиболее вероятный диапазон заключения сделок составляет \$110-120 против \$125-145 в 2013 году по данным CBRE. При этом в рублевую зону перешли 64% вакантных площадей на строящихся объектах.

Антон Алябьев, директор отдела складской и индустриальной недвижимости CBRE, прогнозирует в 2015 году потенциальный объем нового предложения составляет 1,2 млн. кв. м, что при ожидаемом спросе, порядка 800 тыс. кв. м, может привести к очередному раунду давления на ставки аренды. В результате, достижимые ставки могут в течение некоторого времени достигать даже 80–90 долларов США за 1 кв. м. Тем не менее, данная ситуация не является устойчивой в среднесрочном периоде и, соответственно, не продлится более нескольких месяцев.

Последующее ограничение девелоперской активности будет способствовать восстановлению арендных ставок к уровню порядка 110 долларов США и, возможно, выше. Возможность для этого существует уже во второй половине 2015 году при условии, что российская экономика не перейдет в фазу заметной рецессии.

Торговая недвижимость

Текущий год для торговой недвижимости ознаменовался ослаблением потребительского спроса, что в свою очередь напрямую влияет на оптимизацию бизнес-процессов ритейлерами, и приводит к сокращению развития в России. Так, финская компания S-Group до конца года планирует открытие в Петербурге двух гипермаркетов Prisma, после чего приостановит развитие сети. По причине нерентабельности Stockmann закрывает оставшиеся 16 магазинов Seppala в России.

Одновременно с этим многие ритейлеры используют сложившуюся ситуацию для того, чтобы получить более выгодные условия. Так, 2014 год стал рекордным по количеству новых международных брендов, пришедших в Россию (34 бренда). Среди наиболее знаковых событий стоит отметить открытие «Forever 21» в ТРЦ «Афимолл Сити», а также появление испанского бренда Lifties, который открыл магазины в ТРЦ Мега Белая Дача и Мега Теплый Стан. Объемы ввода в текущем году по России составили 1,8 млн. кв. м. Уровень ставок в новых ТЦ упал на 10-15%.

Михаил Рогожин, управляющий директор отдела торговых помещений CBRE, отмечает, что участились технические открытия, когда уровень вакансии в ТРЦ достигает 30-40%. В следующем году эксперты ожидают продолжение развития крупных проектов ТЦ регионального и суперрегионального формата, что приведет к насыщению данного сегмента. Кроме того, в CBRE прогнозируют дальнейшее снижение арендных ставок в ТЦ и активное использование валютных коридоров. Прирост торговых площадей в 2015 г. прогнозируется на уровне 2 млн. кв. м, а снижение ставок может превысить 20% по сравнению с декабрем 2014 г., что может затронуть даже успешные ТЦ. Уровень вакансии в Москве может достичь максимума в 8-10%, после чего начнет падать. Кроме того, одной из тенденций следующего года станет следующая волна девелопмента в таких городах, как Пермь, Владикавказ, Хабаровск и Владивосток. Так, Михаил Рогожин отмечает, что к 2016 г. половина городов с населением от 1 млн. чел. достигнет стадии насыщения. Еще один тренд будущего – рост конкуренции между крупными ТЦ.

Гостиничная недвижимость

Несмотря на негативную геополитическую обстановку, в течение 2014 года номерной фонд Москвы увеличился на 2 208 единиц, что в 1,7 раз больше, чем в прошлом году. Среди наиболее знаковых открытий года крупными международными операторами следует отметить Four Seasons Hotel Moscow 5* на 180 номеров, Radisson Blu Шереметьево 4* на 391 номер, Double Tree by Hilton 4* на 270 номеров и Mercure Moscow Baumanskaya 4* на 47 номеров. В целом, 67% введенных гостиниц в 2014 году принадлежат верхнему ценовому сегменту, при этом в Москве сохраняется дефицит бюджетных гостиниц.

Показатели ADR (стоимость номера за сутки) и RevPAR (доходность с одного номера) в долларовом выражении по итогам года снизились во всех сегментах на 15-25% по сравнению с аналогичным периодом 2013 года, что является следствием стремительной девальвации курса рубля. Уровень заполняемости также показал отрицательную динамику во всех сегментах по

сравнению с прошлым годом: на 5% в люксовом сегменте, на 1% в верхнем сегменте и на 4% в среднем сегменте.

На 2015 год заявлен ввод еще 5 объектов различных международных операторов общим фондом 1 199 номеров. Однако следует отметить, что заявленный ввод не соответствует стремительно снижающемуся спросу, поэтому высока вероятность того, что ряд объектов не будет введен в срок, либо объекты будут заморожены ввиду текущего низкого спроса, нестабильных показателей эффективности и недостаточного финансирования.

В течение 2015 года показатели ADR и RevPAR продолжают снижение в люксовом и верхнем сегментах, а показатели эффективности в среднем ценовом сегменте и сегменте бюджетных гостиниц останутся стабильными. При этом ожидается, что после разрешения текущего геополитического кризиса показатели ADR и RevPAR вернуться на уровень 2011 – 2013 годов.

Рынок инвестиций

Рынок инвестиций коррелирует с экономической ситуацией в стране не меньше, чем офисный сегмент, что в свою очередь негативно сказывается на самом рынке. Так, объем инвестиций за 11 месяцев 2014 г. составил 3,3 млрд. \$, что на 43% меньше результатов за аналогичный период прошлого года.

Основная активность исходит от локальных игроков, а также иностранных совместно с их российскими партнерами с хорошей финансовой позицией. Новые игроки в силу понятных причин откладывают свои планы, ожидая стабильности на рынке.

Падение отмечается не только на уровне ставок, но и на уровне стоимости объектов. Так, Андрей Новиков, управляющий директор отдела рынка капитала CBRE, отмечает уменьшение цен на объекты за год на 5-20% в зависимости от структуры арендных договоров и устойчивости арендного потока. Одновременно с этим риски растут.

Основной спрос в текущем году пришелся на премиальные объекты. Инвестиции в качественные генерирующие доход активы с низкой вакансией и длинной структурой арендных договоров представляются сейчас одними из наиболее безопасных. Увереннее всего себя чувствуют офисы класса А, расположенные в Центральном деловом районе и прайм зоне. При этом торговая недвижимость – один из фаворитов прошлых лет в текущем году утратила свои позиции.

От текущей экономической ситуации пострадали и регионы – интерес к ним упал до 8% от общего объема инвестиций, что сопоставимо с уровнем 2012 г.

Наибольший интерес со стороны иностранных инвесторов пришелся на офисный сегмент (59% общего объема инвестиций). Жилой сегмент оказался менее интересным, чем офисный, но на него пришлось 35% общего объема инвестиций. Одновременно с этим материализовался интерес к российским активам со стороны инвесторов с Ближнего Востока. Так, катарский суверенный фонд вложил около 400 млн. \$ в Покровские Холмы – качественный жилой объект бизнес-класса. По мнению Андрея Новикова именно вышеупомянутый фонд, а также компания Hines будут сохранять инвестиционную активность в России в следующем году.

Объем инвестиций по прогнозам CBRE, в 2015 году составит около 4 млрд. долларов США.

Ожидания на 2015 год пока находятся на уровне 4 – 4,5 млрд. долларов США, но будущее состояние рынка сильно зависит от цен на нефть и курса рубля.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

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

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., №256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

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

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация не позволяет применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., №256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным использование затратного подхода к оценке стоимости объектов оценки.

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., №256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектами оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., №256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применение доходного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.

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

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

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектами оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., №256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применение доходного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.

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

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

Формула расчета выглядит следующим образом:

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

где C_o – рыночная стоимость Объекта оценки

k – количество аналогов;

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

$$V_{PGI} = P_i + \sum_j^N D_{PIj},$$

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

N – количество ценообразующих факторов;

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

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

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

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

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

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение
	Качество прав на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Место нахождения объекта (близость района местоположения к экономическому центру субъекта)
	Расположение относительно основных транспортных магистралей
	Удобство подъезда
Физические характеристики	Виды территориальных зон по характеру и степени освоенности их территории (окружение объекта)
	Общая площадь помещения
	Наличие отдельного входа
	Техническое состояние помещений
	положение относительно красной линии
	Тип строений
	Этаж расположения
Общая площадь помещения	
Экономические характеристики	Наличие отдельного входа
	Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Телекоммуникации
	Инженерные системы

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
	Охрана
	Телекоммуникации

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

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

Показатель	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Источник информации	http://www.zarechye.info/images/doc/priceflat.xls	http://www.zarechye.info/images/doc/priceflat.xls	http://www.zarechye.info/images/doc/priceflat.xls	http://www.zarechye.info/images/doc/priceflat.xls	http://www.zarechye.info/images/doc/priceflat.xls
Адрес	Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 2	Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.5
Цена продажи (предложения). руб.	445 000	462 500	1 120 000	1 117 500	467 500
Общая площадь объекта улучшения, кв.м	17,80	18,50	44,80	44,70	18,70
Краткое описание объекта-аналога	Нежилые помещения, цокольный этаж, с окном	Нежилые помещения, цокольный этаж, с окном	Нежилые помещения, цокольный этаж, с окном	Нежилые помещения, цокольный этаж, с окном	Нежилые помещения, цокольный этаж, с окном

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

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

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект оценки
Источник информации	http://www.zarechye.info/images/doc/pricefl at.xls	http://www.zarechye.info/images/doc/pricefl at.xls	http://www.zarechye.info/images/doc/pricefl at.xls	http://www.zarechye.info/images/doc/pricefl at.xls	http://www.zarechye.info/images/doc/pricefl at.xls	
Адрес	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 2	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.5	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
Цена продажи (предложения), руб.	445 000	462 500	1 120 000	1 117 500	467 500	?
Общая площадь объекта улучшения, кв.м	17,80	18,50	44,80	44,70	18,70	
Цена для объектов-аналогов	25 000,	25 000	25 000	25 000	25 000	
Качество прав						
Обременение	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	
Качество прав на земельный участок в составе объекта	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности	Собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	
Условия финансирования	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект оценки
	оплаты	оплаты	оплаты	оплаты	оплаты	оплаты
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	
Особые условия	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	
Условия рынка						
Изменение цен во времени	2015, октябрь	2015, октябрь	2015, октябрь	2015, октябрь	2015, октябрь	2015, октябрь
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	
Отличие цены предложения от цены сделки	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно
Корректировка, %	-9,10%	-9,10%	-9,10%	-9,10%	-9,10%	
Скорректированная цена на условия сделки	22 725	22 725	22 725	22 725	22 725	
Местоположение						
Место нахождения объекта (близость района местоположения к экономическому центру субъекта)	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.5	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Расположение	Удобное	Удобное	Удобное	Удобное	Удобное	Удобное

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект оценки
относительно основных транспортных магистралей	расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей	расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей	расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей	расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей	расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей	расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Удобство подъезда</i>	удобное	удобное	удобное	удобное	удобное	удобное
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Виды территориальных зон по характеру и степени освоенности их территории (окружение объекта)</i>	Зона жилой застройки (многоэтажная, средней этажности, малоэтажная застройка, ансамбли гражданских зданий, усадебная застройка);	Зона жилой застройки (многоэтажная, средней этажности, малоэтажная застройка, ансамбли гражданских зданий, усадебная застройка);	Зона жилой застройки (многоэтажная, средней этажности, малоэтажная застройка, ансамбли гражданских зданий, усадебная застройка);	Зона жилой застройки (многоэтажная, средней этажности, малоэтажная застройка, ансамбли гражданских зданий, усадебная застройка);	Зона жилой застройки (многоэтажная, средней этажности, малоэтажная застройка, ансамбли гражданских зданий, усадебная застройка);	Зона жилой застройки (многоэтажная, средней этажности, малоэтажная застройка, ансамбли гражданских зданий, усадебная застройка);
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики						
<i>Общая площадь помещения</i>	17,80	18,50	44,80	44,70	18,70	
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Техническое состояние помещений</i>	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Тип строений</i>	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Этаж</i>	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект оценки
<i>расположения</i>						
<i>Корректировка, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<i>положение относительно красной линии</i>	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
<i>Корректировка, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<i>Наличие отдельного входа</i>	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Корректировка, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<i>Экономические характеристики</i>						
<i>Соответствие объекта принципу НЭИ</i>	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ
<i>Корректировка, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<i>Сервис и дополнительные характеристики</i>						
<i>Телекоммуникации</i>	Междугородная и международная телефонная связь	Междугородная и международная телефонная связь	Междугородная и международная телефонная связь	Междугородная и международная телефонная связь	Междугородная и международная телефонная связь	Междугородная и международная телефонная связь
<i>Корректировка, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<i>Инженерные системы</i>	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей
<i>Корректировка, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<i>Состояние отделки</i>	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
<i>Корректировка, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект оценки
Общая чистая коррекция, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб.	22 725	22 725	22 725	22 725	22 725	
Общая валовая коррекция, %	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	
Коэффициенты весомости	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	
Удельный показатель рыночная стоимость 1 кв. м на основе сравнительного подхода с учетом округления						22 725

Источники: расчётная Организация

Обременения договорами аренды:

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

Сервитуты и общественные обременения:

Сервитуты и общественные обременения не выявлены, следовательно, величина корректировки по данному элементу сравнения может быть принята равной 0%, как в процентном, так и в абсолютном выражении.

Условия финансирования

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

Особые условия

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

Изменение цен во времени

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

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

На основании этого величина корректировки равна 0%.

Отличие цены предложения от цены сделки

В соответствии с анализом рынка Объекта оценки, представленном в главе 7 настоящего Отчета об оценке, рынок Объекта оценки оценивается как стагнирующий.

Прежде всего, цена сделки отличается от цены предложения поправкой на торг.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости, выпуск 2014 года, авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. величина поправки составляет 9%.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Таблица 1
				Кол-во значений
Скидки на цены офисно-торговых объектов	9%	9%	10%	233
Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов	7%	6%	7%	218
Скидки на цены производственно-складских объектов	13%	12%	13%	218
Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов	9%	9%	10%	216
Скидки на цены сельхозпостроек	18%	17%	19%	211
Скидки на цены баз отдыха	15%	14%	16%	203
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%	221
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9%	10%	204
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	10%	10%	11%	219
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	13%	12%	14%	216
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	16%	18%	214
Скидки на цены стандартных квартир	4%	4%	4%	220
Скидки на цены элитных квартир	6%	6%	7%	215
Скидки на цены жилых домов	8%	7%	8%	218
Скидки на цены коттеджей	9%	8%	9%	214

По информации с сайта «Оценщики и эксперты» (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/>) величина корректировки на снижение цены в процессе торгов для офисной недвижимости составляет 9,19%.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов для офисной недвижимости: переход от цен предложений по продаже объектов недвижимости — к ценам сделок (по модулю в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	9,19	9 — 10	129
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	11,05	9 — 10	11
2 квартал 2015 года	11,18	10	19
1 квартал 2015 года	8,75	5 — 9	16
4 квартал 2014 года	8,2	5 — 10	23
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	8,29	9 — 10	17

<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/35-korrektirovka-na-sni-zhenie-ceny-v-processe-torgov-dlya-ofisnoi-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-predlozhenij-po-prodazhe-obektov-ndvizhimosti-k-cenam-sdelok-po-modulyu-v-procentah-ot-cen?s=1&f=1>

Оценщик при проведении расчетов использует в качестве поправки на торг среднее значение показателей в размере 9,1%.

Среднее значение величины поправки определялось как: $(9,1\%+9,0\%)/2=9,1\%$

Таким образом, среднее значение корректировки на снижение цены в процессе торгов составит 9,1%.

Поправка на место нахождения

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют существенных различий, все объекты расположены в черте города Звенигород.

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

Расположение относительно основных транспортных магистралей

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют существенных различий. Все объекты расположены в относительной близости от транспортных магистралей. На основании этого оценщик пришел к выводу, что введение поправки не требуется.

Удобство подъезда

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют существенных различий, так как к объекту оценки и объектам-аналогам ведет асфальтированная дорога. На основании этого оценщик пришел к выводу, что введение поправки не требуется.

Окружение объекта

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

Поправка на площадь объекта улучшения

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги имеют различия. Все объекты различные площади в размере не более 100 кв. м.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости, выпуск 2014 года, авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А, объекты площадью до 100 кв. м находятся в одном ценовом диапазоне.

Справочник оценщика недвижимости и его цены предложения

Таблица 8.1.1

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Справочник оценщика недвижимости, выпуск 2014 года, авторы Лейфер

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

Износ строений

Степень физического износа объекта оценки была определена по данным раздела 6.2.2 настоящего Отчета. Степень физического износа объектов-аналогов была определена на основании укрупненной экспертной шкалы (см. напр. Методика определения физического износа гражданских зданий, утв. приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404).

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Объекты-аналоги и объект оценки могут иметь разные уровни физического износа, вследствие чего к ценам предложения необходимо применять корректировки на физический износ.

На основании информации, полученной при интервьюировании, оценщик пришел к выводу, что объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии. Данные о годе постройки и типе здания аналогов совпадают с данными объекта оценки, износ которого равен 5%. Соответственно, можно утверждать, что и износ объектов- аналогов будет равен 5%.

На основании этого оценщик счел возможным не вводить поправку на техническое состояние.

Тип строений

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

Этаж расположения

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различий. Объект оценки и объекты - аналоги расположены на цокольном этаже. Введение поправки не требуется.

Нахождение на первой линии

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различий, так как все расположены на первой линии. Введение поправки не требуется.

Наличие отдельного входа

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различий в связи с тем, что имеют отдельный вход. Введение поправки не требуется.

Соответствие объекта принципу НЭИ

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

Телекоммуникации.

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют существенных различий. Объект оценки и объекты-аналоги оснащены опτικο-волоконными телекоммуникациями. В данном случае корректировка не требуется.

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций.

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют существенных различий. Элементы благоустройства объекта оценки (электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация) и объектов - аналогов совпадают.

Введение поправки не требуется.

Наличие систем безопасности

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют существенных различий. Территория огорожена, охрана отсутствует. В данном случае корректировка не требуется.

Корректировка на различие в уровне и состоянии отделки

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют существенных различий. Объект оценки и объекты - аналоги представлены без отделки. В данном случае корректировка не требуется.

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

№ пп	Наименование	Площадь, кв. м	Удельный показатель рыночной стоимости 1 кв. м, с учетом НДС, RUB	Рыночная стоимость объекта, с учетом НДС, RUB
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	10,4	22 725	236 340,00
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	10,9	22 725	247 702,50
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 3. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-444; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	11,0	22 725	249 975,00
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	11,1	22 725	252 247,50
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	13,4	22 725	304 515,00
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	16,2	22 725	368 145,00
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	17,1	22 725	388 597,50
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	17,3	22 725	393 142,50
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	17,8	22 725	404 505,00
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	18,2	22 725	413 595,00
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	18,5	22 725	420 412,50
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	23,0	22 725	522 675,00
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	25,1	22 725	570 397,50
14	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	25,2	22 725	572 670,00

№ пп	Наименование	Площадь, кв. м	Удельный показатель рыночной стоимости 1 кв. м, с учетом НДС, RUB	Рыночная стоимость объекта, с учетом НДС, RUB
15	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	28,4	22 725	645 390,00
16	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 45. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-126; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	4,3	22 725	97 717,50
17	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	44,7	22 725	1 015 807,50
18	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	5,0	22 725	113 625,00
19	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	55,3	22 725	1 256 692,50
20	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	56,8	22 725	1 290 780,00
21	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	6,3	22 725	143 167,50
22	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	7,6	22 725	172 710,00
23	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	7,8	22 725	177 255,00
24	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	76,6	22 725	1 740 735,00
25	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	8,9	22 725	202 252,50
26	Итого, руб			12 201 052,50

ТАБЛИЦА РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

В соответствии с каждым из примененных подходов к оценке недвижимого имущества, получены искомые величины в рамках Оценки Объекта, отраженные в следующих таблицах.

№ пп	Наименование	Применяемый подход	Вес подхода, %	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	236 340.00
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	247 702.50
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 3. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-444; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	249 975.00
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	252 247.50
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	304 515.00
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	368 145.00
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	388 597.50

№ пп	Наименование	Применяемый подход	Вес подхода, %	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	393 142,50
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	404 505,00
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	413 595,00
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	420 412,50
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	522 675,00
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	570 397,50
14	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	572 670,00
15	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	645 390,00
16	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 45. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-126; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	97 717,50
17	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	1 015 807,50
18	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	113 625,00
19	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	1 256 692,50
20	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	1 290 780,00
21	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	143 167,50
22	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	172 710,00

№ пп	Наименование	Применяемый подход	Вес подхода, %	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
23	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	177 255,00
24	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	1 740 735,00
25	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	202 252,50

Согласование рыночной стоимости объекта оценки представлено в следующей таблице:

№ пп	Наименование	Рыночной стоимости, с учетом НДС, руб.	рыночная стоимость, без НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	236 340,00	200 288,14
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	247 702,50	209 917,37
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 3. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-444; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	249 975,00	211 843,22
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	252 247,50	213 769,07
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	304 515,00	258 063,56
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	368 145,00	311 987,29
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	388 597,50	329 319,92
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	393 142,50	333 171,61
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	404 505,00	342 800,85

№ пп	Наименование	Рыночной стоимости, с учетом НДС, руб.	рыночная стоимость, без НДС, руб.
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	413 595,00	350 504,24
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	420 412,50	356 281,78
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	522 675,00	442 944,92
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	570 397,50	483 387,71
14	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	572 670,00	485 313,56
15	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	645 390,00	546 940,68
16	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 45. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-126; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	97 717,50	82 811,44
17	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 015 807,50	860 853,81
18	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	113 625,00	96 292,37
19	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 256 692,50	1 064 993,64
20	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 290 780,00	1 093 881,36
21	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	143 167,50	121 328,39
22	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	172 710,00	146 364,41
23	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	177 255,00	150 216,10
24	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42.	1 740 735,00	1 475 199,15


№ пп	Наименование	Рыночной стоимости, с учетом НДС, руб.	рыночная стоимость, без НДС, руб.
	Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1		
25	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	202 252,50	171 400,42
26	Итого, руб	12 201 052,50	10 339 875,01

Составлено: 14.08.2014 г.

ОТЧЕТ КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

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

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



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



А.Н. Звягин
Оценщик
ООО «Консалтбюро Финанс»

2.4. ТЕРМИНОЛОГИЯ

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (статья 29 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 2).

Субъекты оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (статья 29 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 2).

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

Цель оценки – является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (статья 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пункт 1).

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

Объекты гражданских прав – относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (статья 130 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пункт 1).

Дата проведения оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (статья 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пункт 1).

Методология оценки – представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (статья 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пункт 1).

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

- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки

- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах

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

Объект оценки для целей оценки признается объектом, сходным объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость ().

При определении наиболее эффективного использования объекта определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей ().

Стоимость объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним ().

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

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (согласно ГК РФ, Часть 1, статьи 302-305).

Полная стоимость замещения (СОР) – затраты на создание фактической копии существующего объекта с использованием тоже проекта и похожих строительных материалов.

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

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

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

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

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

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ (в редакции от 22.07.2010 №167-ФЗ);
2. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ (в редакции от 01.07 2011 №169-ФЗ);
3. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. №129-ФЗ;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» («Оценка машин и оборудования», утверждены 15.08.2008 согласно Протоколу №78; «Правила деловой и профессиональной этики», утверждены 18.07.2008 согласно Протоколу №74).
9. Кодекс этики членов Некоммерческого Партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», утверждены 25.12.2011 согласно Протоколу.
10. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
11. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

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

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



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Звягин Александр Николаевич

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

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

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

заместитель генерального директора
руководитель юридического отдела



А.Е. Савостьянов

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Москва

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

ДИПЛОМ

К № 00641

Решением
Государственной аттестационной комиссии

22 июня 2011

Звягину

Александр Николаевичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности
"Финансы и кредит"





Фамилия, имя, отчество

Звягин Александр Николаевич

Дата рождения

06 апреля 1989 года

Презыдующий документ об образовании

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

г. Москва

Федеральное государственное

образовательное бюджетное учреждение

высшего профессионального образования

«Финансовый университет

при Правительстве

Российской Федерации»

Вступительные испытания **прошел**

Поступил(а) в

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

Завершил(а) обучение в

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ
к ДИПЛОМУ**

№ **К № 00641**

04 08/357-с

(регистрационный номер)

27 июня 2011

(дата выдачи)

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

Направление / специальность **ФИНАНСЫ И КРЕДИТ**

Специализация **ОЦЕНКА СОБСТВЕННОСТИ**

Курсовые работы:

Теневая экономика, хорошо

Особенности оценки стоимости городских земель, хорошо

Роль Всемирной торговой организации в регулировании международной торговли, удовлетворительно

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

Сравнительная характеристика российских и международных стандартов оценки, хорошо

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

Решением

Государственной

аттестационной

комиссии

Практика:

Преддипломная производственная, 12 недель, отлично

от **22 июня 2011**

года

присуждена

квалификация

ЭКОНОМИСТ

по специальности

«ФИНАНСЫ И КРЕДИТ»

Итоговые государственные экзамены:

Междисциплинарный экзамен по специальности, удовлетворительно

Выполнение и защита выпускной квалификационной работы

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

Ректор

Декан

Секретарь

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

Продолжение см. на обороте



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

г. Москва

"01" декабря 2014 года

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

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

1. Предмет договора

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

1.2. Настоящий Договор заключен на условиях, изложенных в настоящем документе и в прилагаемых к настоящему Договору Правилах страхования ответственности оценщиков ООО «СК «Согласие» от «1» апреля 2011 г. (далее – Правила страхования).

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

2. Объект страхования

2.1. По настоящему Договору объектом страхования являются:

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

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

3. Страховой случай

3.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Франшиза по настоящему Договору страхования не устанавливается.

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

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

5. Срок действия договора

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

6. Особые условия

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

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

7. Приложения.

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

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

8. Реквизиты и подписи Сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Звягин Александр Николаевич

Паспорт серия 4510 № 148271 выдан Отделением по району Южное Бутово ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО

Дата выдачи 28.04.2009г.

Адрес регистрации: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 27, кв. 105

СТРАХОВЩИК:

ООО «СК «Согласие»

Место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гидляровского, д. 42

Телефон/факс (495) 739-01-01

Банковские реквизиты:

Р/с 40701810300000000025 в ОАО АКБ «Международный финансовый клуб», г. Москва

К/с 30101810200000000632

БИК 044583632 ИНН 7706196090

КПП 775001001

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

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

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

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


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


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

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтбюро Финанс»

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

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

Тел. 8-925-517-72-94

ДОВЕРЕННОСТЬ № 0202/Д

г. Москва

Девятое февраля две тысячи пятнадцатого года

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

Звягина Александра Николаевича – Заместителя Генерального директора (ИНН 7703513827 выдан Отделением по району Южное Бутово ОМФМФ «Консалтбюро Финанс» в ЮЗАО 28.04.2009, к/п 770-124, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Уфимцев, д. 27, кв. 105) быть представителем Общества перед третьими лицами и совершать от имени Общества юридические действия, связанные с имущественными интересами Общества.

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

- заключать сделки и вести переговоры с целью определения условий заключенных сделок;
- подписывать от имени Общества любые документы, в том числе договоры, обязательства, акты приема-передачи, накладные, и иные документы, связанные с выполнением настоящего поручения;
- предоставлять и получать все необходимые документы, связанные со сделкой, связанными с исполнением поручения;
- осуществлять все предусмотренные законами и иными нормативными актами юридические действия, связанные со сделкой;
- получать исполнение по заключенным сделкам, в том числе имущество;
- совершать все иные действия и формальности, связанные с выполнением настоящего поручения.

Настоящая доверенность выдана сроком до 31 декабря 2015 года

По инициативе Звягина А.Н.

у.доверяю.

Генеральный директор

С.В.Петрушин






ПОЛИС № 60000096760030
страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

Исходящий номер вклада в кодировочном поле, что Страховщик (ОАО «ОТКРЫТИЕ СТРАХОВАНИЕ») заключил Договор от 11.01.2015 г. «Правила страхования ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц» (далее – «Правила страхования») в рамках действующей на дату заключения Договора Лицензии Банка России № 3009077 от 11.01.2015 г. в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации от 26.03.2007 № 54-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным Законом от 26.03.2007 № 54-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и/или третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

СТРАХОВЩИК Адрес, телефон Банковские реквизиты	ОАО «ОТКРЫТИЕ СТРАХОВАНИЕ» в лице Старшего андеррайтера Департамента имущественных видов страхования Поповой Викторией Игоревны (Доверенность №58/14-Ю от 01.01.2015 г.) 115114, Россия, г. Москва, 1-й Дербеневский переулок, д.5 стр. 2 тел./факс: (495) 649-71-71 р/сч 40701810173000000657 в ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие», г. Москва кор/сч 3010181070000000297 БИК 044583297 ИНН 7705103801 КПП 775001001
СТРАХОВАТЕЛЬ Адрес, телефон Банковские реквизиты	ООО «Консалтбюро Финанс» в лице Генерального директора Петрушина Сергея Васильевича (Устав) 121069, г. Москва, ул. Малая Пикетская, д.14, стр.1 тел./факс: 8 (495) 690 18 30, 8 (495) 690 16 07 р/сч 40702810800000040591 в АКИБ «ОБРАЗОВАНИЕ» (ЗАО), г. Москва кор/сч 30101810000000000663 БИК 044552663 ИНН 7703513827 КПП 770301001
Выгодприобретатели	Заказчик по договору проведения оценки и/или третьи лица, которым нанесен вред (ущерб) при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникшим вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вреда(ущерба) имуществу третьих лиц (далее по тексту – имущественный вред и/или ущерб) в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ РИСК, СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым риском является возникновение ответственности Страхователя (оценщика) вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или имуществу третьих лиц, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения вреда(ущерба) Страхователем Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА	Застрахованными лицами в рамках данного договора являются профессиональные сотрудники Страхователя, отраженные в Заявлении на

	страхование, или согласованные дополнительными соглашениями сторонами квалификации которых подтверждается соответствующими документами.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Территория Российской Федерации.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ	1 (Один) год, с 00.00 часов «16» февраля 2015 г. по 24.00 часа «15» февраля 2016 г.
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	С 00.00 часов «20» июля 2014 г. По 24.00 часа «15» февраля 2015 г.
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	1. Годовой лимит ответственности: 6 000 000,00 (Шесть миллионов) рублей; 2. Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.
ФРАНШИЗА	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	14 700,00 (Четырнадцать тысяч семьсот) рублей. Премия оплачивается единовременным безналичным платежом на расчетный счет Страховщика. Ответственность Страховщика по Договору наступает с 00:00 часов дня, следующего за днем поступления денежных средств (страховой премии, первой ее части) на расчетный счет Страховщика, но не ранее 16.02.2015 г.
СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ	При наступлении страхового случая Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более чем в размере страховой суммы установленной настоящим договором.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	При расхождении настоящего договора с Правилами приоритетными являются положения настоящего договора.
Документы, являющиеся неотъемлемой частью полиса	Неотъемлемой частью полиса являются: 1. Правила; 2. Заявление Страхователя.

Условиями договора страхования согласен. Данный Полис одновременно является частью договора страхования.
Системой Правил ознакомлен и согласен. Правила подучил. Правила к настоящему Полису являются неотъемлемой его частью.

СТРАХОВЩИК: ОАО «ОТКРЫТИЕ СТРАХОВАНИЕ»	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Консалтбюро Финанс»
От имени СТРАХОВЩИКА: Старший менеджер Департамента имущественных видов страхования  Полкина В.И. подпись №11	От имени СТРАХОВАТЕЛЯ: Генеральный директор  Петрушин С.В.
Полис выдан «13» февраля 2015 г.; г. Москва	



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 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 3, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Саловая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-444

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 № 50-50-49/019/2010-276

Регистратор

Квиқвиния М. Г.

МП

(подпись)

50- ААН 117817



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-304

Регистратор

Квиквиния М. Г.

м.п.

(подпись)

50- ААН 117808



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-303

Регистратор

Квиквиния М. Г.

МП

(подпись)

50-33X 117509



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

Квиквиния М. Г.

МП


(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

Квикиния М. Г.

м.п.

(подпись)

50- ААН 117511



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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

Регистратор

Квиквиния М. Г.

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: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,9 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 12, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-405

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 № 50-50-49/019/2010-298

Регистратор

Квиквиния М. Г.

М.П.

(подпись)

50 ААН 117511



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-297

Регистратор

Квиквиния М. Г.

МП

(подпись)

50 ААА 117815



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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

Регистратор

Квиквиния М. Г.

МП

(подпись)

50- ААА- 117501



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

Квикина 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

Квиквиния М. Г.

мп

(подпись)

50-333-117503



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

Квикиния М. Г.

МП

(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

Квиквиния М. Г.

м.п.


(подпись)

50- ААА 117507



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

Квикиния 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

Квиквиния 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

Квиквиния М. Г.

М.П.

(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 17,1 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.1

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

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

Регистратор

Квиквиния М. Г.

мп

(подпись)

50- ААН 117591

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 4,3 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 45, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-126

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 № 50-50-49/019/2010-285

Регистратор

Квикиния М. Г.

м.п.

(подпись)

50- ААН 117592

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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

Регистратор

Квиквиния М. Г.

м.п.

(подпись)

50-ААН 117594



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-283

Регистратор

Квиквиния М. Г.

МП

(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.Садовая, д.1

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

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

Регистратор

Квиквиния М. Г.

мп.

(подпись)

50- ААА 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

Квиквиния М. Г.

м.п.

(подпись)

50-ААМ 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.

МП

(подпись)

50- ААА 117597



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-279

Регистратор

Квиквиния М. Г.

М.П.

(подпись)

50- ААН 117598



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18.2 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.1

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

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

Регистратор

Квиквиния М. Г.

МП

(подпись)

50- ААН 117599



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-277

Регистратор

Квиквиния М. Г.

МП

(подпись)

50- ААН 117600

№ 1-2-2020/00000000

№ п/п	№ помещ.	этаж.	площ. кв. м	цен. кв. м кв.	стоимость	новая цена	прим.	
№ п/п	№ помещ.	этаж.	площ. кв. м	цен. кв. м кв.	стоимость	цена кв. м кв.	стоимость	прим.
1	Нежилая пом. Дом №1							
2								
3	5	цсн	11,0	43 000,00р	473 000,00р.	30 000,00р	330 000,00р.	С ОКНОВ
4	5	цсн	10,9	43 000,00р	468 700,00р.	30 000,00р	327 000,00р.	С ОКНОВ
5	6	цсн	8,9	45 000,00р	400 500,00р.	30 000,00р	267 000,00р.	С ОКНОВ
6	7	цсн	25,1	40 000,00р	1 004 000,00р.	25 000,00р	627 500,00р.	С ОКНОВ
7	8	цсн	5,0	45 000,00р	225 000,00р.	30 000,00р	150 000,00р.	
8	9	цсн	4,8	45 000,00р	216 000,00р.	30 000,00р	144 000,00р.	БРОНЬ
9	10	цсн	7,8	45 000,00р	351 000,00р.	30 000,00р	234 000,00р.	
10	12	цсн	9,9	45 000,00р	445 500,00р.	30 000,00р	297 000,00р.	
11	13	цсн	23,0	43 000,00р	989 000,00р.	25 000,00р	575 000,00р.	С ОКНОВ
12	14	цсн	17,8	43 000,00р	765 400,00р.	25 000,00р	445 000,00р.	С ОКНОВ
13	15	цсн	18,5	43 000,00р	795 500,00р.	25 000,00р	462 500,00р.	С ОКНОВ
14	22	цсн	10,4	43 000,00р	447 200,00р.	30 000,00р	312 000,00р.	С ОКНОВ
15	24	цсн	7,0	45 000,00р	315 000,00р.	30 000,00р	210 000,00р.	
16	25	цсн	7,5	45 000,00р	337 500,00р.	30 000,00р	225 000,00р.	
17	26	цсн	7,5	45 000,00р	337 500,00р.	30 000,00р	225 000,00р.	
18	30	цсн	5,5	45 000,00р	247 500,00р.	30 000,00р	165 000,00р.	
19	37	цсн	7,6	45 000,00р	342 000,00р.	30 000,00р	228 000,00р.	БРОНЬ
20	37	цсн	7,1	45 000,00р	319 500,00р.	30 000,00р	213 000,00р.	
21	38	цсн	5,6	45 000,00р	252 000,00р.	30 000,00р	168 000,00р.	
22	39	цсн	17,3	43 000,00р	743 900,00р.	25 000,00р	432 500,00р.	С ОКНОВ
23	41	цсн	44,7	40 000,00р	1 788 000,00р.	25 000,00р	1 117 500,00р.	С ОКНОВ
24	42	цсн	76,6	40 000,00р	3 064 000,00р.	25 000,00р	1 915 000,00р.	С ОКНОВ
25	43	цсн	16,2	43 000,00р	696 600,00р.	25 000,00р	405 000,00р.	С ОКНОВ
26	44	цсн	17,1	43 000,00р	735 300,00р.	25 000,00р	427 500,00р.	С ОКНОВ
27	45	цсн	4,3	45 000,00р	193 500,00р.	30 000,00р	129 000,00р.	
28	51	цсн	11,1	43 000,00р	477 300,00р.	30 000,00р	311 000,00р.	
29	52	цсн	6,3	45 000,00р	283 500,00р.	30 000,00р	189 000,00р.	
30	53	цсн	25,4	40 000,00р	1 016 000,00р.	25 000,00р	635 000,00р.	С ОКНОВ
31	54	цсн	10,5	43 000,00р	451 500,00р.	30 000,00р	315 000,00р.	С ОКНОВ
32	55	цсн	11,1	43 000,00р	477 300,00р.	30 000,00р	333 000,00р.	С ОКНОВ
33	56	цсн	10,6	43 000,00р	455 800,00р.	30 000,00р	318 000,00р.	С ОКНОВ
34	59	цсн	6,2	45 000,00р	279 000,00р.	30 000,00р	186 000,00р.	
35	62	цсн	10,9	43 000,00р	468 700,00р.	30 000,00р	327 000,00р.	
36	63	цсн	11,2	43 000,00р	481 600,00р.	30 000,00р	336 000,00р.	
37	64	цсн	14,2	43 000,00р	610 600,00р.	30 000,00р	426 000,00р.	С ОКНОВ
38	66	цсн	11,2	43 000,00р	481 600,00р.	30 000,00р	336 000,00р.	С ОКНОВ
39	67	цсн	11,2	43 000,00р	481 600,00р.	30 000,00р	336 000,00р.	
40	68	цсн	11,2	43 000,00р	481 600,00р.	30 000,00р	336 000,00р.	

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
40		70	цок	25,2	-5 000,00р	1 008 000,00р	25 000,00р	630 000,00р	с окном	
41		72	цок	56,8	-5 000,00р	2 272 000,00р	25 000,00р	1 420 000,00р	с окном	
42		73	цок	55,3	-5 000,00р	2 212 000,00р	25 000,00р	1 392 500,00р	с окном	
43		74	цок	58,9	-5 000,00р	2 356 000,00р	25 000,00р	1 472 500,00р	с окном	
44		76	цок	28,4	-5 000,00р	1 136 000,00р	25 000,00р	710 000,00р	с окном	
45		77	цок	18,2	-5 000,00р	782 600,00р	25 000,00р	415 500,00р		
46		78	цок	13,4	-5 000,00р	576 200,00р	30 000,00р	402 000,00р		
47		79	цок	4,7	-5 000,00р	211 500,00р	30 000,00р	141 000,00р		

Нежилая пом. Дом №2

	№ п/п	№ помещ.	этаж	плоск	цена м.кв	стоимость	новая цена		прим.
							цена м.кв	стоимость	
5 в секции	1	1	цок	46,6	-5 000,00р	1 864 000,00р	25 000,00р	1 165 000,00р	с окном
	2	5	цок	55,6	-5 000,00р	2 224 000,00р	25 000,00р	1 490 000,00р	
	3	7	цок	18,1	-5 000,00р	778 300,00р	25 000,00р	452 500,00р	с окном
	4	8	цок	9,7	-5 000,00р	436 500,00р	30 000,00р	291 000,00р	с окном
	5	9	цок	23,1	-5 000,00р	993 300,00р	25 000,00р	572 500,00р	с окном
1 в секции	6	12	цок	12,8	-5 000,00р	550 400,00р	30 000,00р	384 000,00р	
	7	13	цок	15,8	-5 000,00р	679 400,00р	25 000,00р	395 000,00р	
	8	14	цок	32,3	-5 000,00р	1 292 000,00р	25 000,00р	802 500,00р	с окном
	9	21	цок	18,2	-5 000,00р	782 600,00р	25 000,00р	455 900,00р	с окном
	10	22	цок	10,3	-5 000,00р	442 900,00р	30 000,00р	305 000,00р	с окном
	11	25	цок	10,2	-5 000,00р	438 600,00р	30 000,00р	306 000,00р	с окном
	12	26	цок	26,1	-5 000,00р	1 044 000,00р	25 000,00р	652 500,00р	с окном
	13	27	цок	6,8	-5 000,00р	306 000,00р	30 000,00р	204 000,00р	
	14	18	цок	7,7	-5 000,00р	346 500,00р	30 000,00р	231 000,00р	
	15	29	цок	8,1	-5 000,00р	364 500,00р	30 000,00р	243 000,00р	
2 в секции	16	36	цок	9,9	-5 000,00р	445 500,00р	30 000,00р	297 000,00р	
	17	39	цок	8,7	-5 000,00р	391 500,00р	30 000,00р	261 000,00р	с окном
	18	40	цок	5,9	-5 000,00р	265 500,00р	30 000,00р	177 000,00р	
	19	43	цок	6,8	-5 000,00р	306 000,00р	30 000,00р	204 000,00р	
	20	45	цок	16,6	-5 000,00р	713 800,00р	25 000,00р	415 000,00р	
	21	46	цок	6,9	-5 000,00р	310 500,00р	30 000,00р	207 000,00р	
	22	47	цок	29,3	-5 000,00р	1 172 000,00р	25 000,00р	732 500,00р	с окном
	23	51	цок	40,9	-5 000,00р	1 636 000,00р	25 000,00р	1 022 500,00р	с окном
	24	52	цок	74,0	-5 000,00р	2 960 000,00р	25 000,00р	1 876 000,00р	с окном
	25	53	цок	14,8	-5 000,00р	636 400,00р	30 000,00р	444 000,00р	с окном
3 в секции	26	54	цок	17,6	-5 000,00р	756 800,00р	25 000,00р	440 000,00р	с окном
	27	64	цок	6,7	-5 000,00р	301 500,00р	30 000,00р	201 000,00р	
	28	65	цок	16,3	-5 000,00р	700 900,00р	25 000,00р	407 500,00р	
	29	55	цок	23,9	-5 000,00р	1 027 700,00р	25 000,00р	597 500,00р	с окном
	30	56	цок	9,6	-5 000,00р	432 000,00р	30 000,00р	288 000,00р	с окном

Дом №2

	№ п/п	№ помещ.	этаж	плоск	цена м.кв	стоимость	новая цена		прим.
							цена м.кв	стоимость	
	1	2	цок	7,7	-5 000,00р	346 500,00р	30 000,00р	231 000,00р	
	2	3	цок	7,9	-5 000,00р	355 500,00р	30 000,00р	237 000,00р	
	3	4	цок	11,7	-5 000,00р	503 100,00р	30 000,00р	351 000,00р	
	4	5	цок	7,8	-5 000,00р	351 000,00р	30 000,00р	234 000,00р	
	5	6	цок	7,9	-5 000,00р	355 500,00р	30 000,00р	237 000,00р	
	6	7	цок	7,6	-5 000,00р	342 000,00р	30 000,00р	228 000,00р	
	7	8	цок	7,6	-5 000,00р	342 000,00р	30 000,00р	228 000,00р	
	8	9	цок	9,1	-5 000,00р	409 500,00р	30 000,00р	273 000,00р	
	9	10	цок	9,2	-5 000,00р	414 000,00р	30 000,00р	276 000,00р	
	10	11	цок	7,7	-5 000,00р	346 500,00р	30 000,00р	231 000,00р	
	11	12	цок	7,5	-5 000,00р	337 500,00р	30 000,00р	225 000,00р	
	12	14	цок	7,1	-5 000,00р	319 500,00р	30 000,00р	213 000,00р	
	13	15	цок	7,5	-5 000,00р	337 500,00р	30 000,00р	225 000,00р	
	14	16	цок	9,8	-5 000,00р	441 000,00р	30 000,00р	294 000,00р	
	15	17	цок	9,0	-5 000,00р	405 000,00р	30 000,00р	270 000,00р	
	16	18	цок	7,7	-5 000,00р	346 500,00р	30 000,00р	231 000,00р	
	17	19	цок	7,3	-5 000,00р	328 500,00р	30 000,00р	219 000,00р	
	18	22	цок	7,6	-5 000,00р	342 000,00р	30 000,00р	228 000,00р	
	19	24	цок	6,7	-5 000,00р	301 500,00р	30 000,00р	201 000,00р	
	20	25	цок	7,7	-5 000,00р	346 500,00р	30 000,00р	231 000,00р	
	21	26	цок	7,6	-5 000,00р	342 000,00р	30 000,00р	228 000,00р	
	22	27	цок	9,9	-5 000,00р	445 500,00р	30 000,00р	297 000,00р	
	23	28	цок	9,4	-5 000,00р	423 000,00р	30 000,00р	282 000,00р	
	24	29	цок	7,3	-5 000,00р	328 500,00р	30 000,00р	219 000,00р	
	25	30	цок	7,3	-5 000,00р	328 500,00р	30 000,00р	219 000,00р	
	26	37	цок	17,9	-5 000,00р	769 700,00р	25 000,00р	447 500,00р	с окном
	27	38	цок	17,6	-5 000,00р	756 800,00р	25 000,00р	440 000,00р	с окном
	28	40	цок	18,7	-5 000,00р	804 100,00р	25 000,00р	467 500,00р	с окном
	29	43	цок	17,2	-5 000,00р	739 600,00р	25 000,00р	410 000,00р	с окном
	30	44	цок	10,5	-5 000,00р	451 500,00р	30 000,00р	315 000,00р	с окном
	31	49	цок	3,6	-5 000,00р	162 000,00р	30 000,00р	108 000,00р	
	32	50	цок	15,1	-5 000,00р	649 300,00р	25 000,00р	377 500,00р	
	33	51	цок	17,6	-5 000,00р	756 800,00р	25 000,00р	440 000,00р	
	34	54	цок	17,2	-5 000,00р	739 600,00р	25 000,00р	430 000,00р	
	35	55	цок	17,2	-5 000,00р	739 600,00р	25 000,00р	430 000,00р	