

Отчет №0338/17/02

**об оценке справедливой (рыночной) стоимости 3
(три) жилых помещений в многоквартирном
жилом доме расположенных по адресу:
Московская область, г. Звенигород, квартал
«Заречье», ул. Садовая д. 1, д. 3, составляющие
имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».**

Основание для оценки:

Дополнительное соглашение №2 от 25.04.2017 г.
к Договору №0338/17 от 20.02.2017 г.

Дата составления
Отчета:

26.04.2017 г.

Заказчик

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

2017 г.

Оглавление

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0338/17/02	4
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	8
1.1. Задание на оценку	8
1.1.1. Объект оценки	8
1.1.2. Цель оценки	8
1.1.3. Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	8
1.1.4. Определяемый вид стоимости	9
1.1.5. Дата оценки (определения стоимости объекта оценки)	9
1.1.6. Срок проведения оценки	9
1.1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	9
1.1.8. Ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата	10
1.2. Сведения о Заказчике оценки	10
1.3. Сведения об Исполнителе оценки	11
1.4. Основание проведения оценки	12
1.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки	12
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета	12
1.7. Форма Отчета	12
1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	13
1.9. Термины и определения	14
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ)	16
2.1. Объект оценки	16
2.2. Оцениваемые права	19
2.3. Обременения оцениваемых прав	20
2.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	20
2.5. Краткая характеристика местоположения объекта оценки	21
2.6. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	25
2.6.1. ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2017 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2018 И 2019 ГОДОВ	25
2.6.2. Сводный обзор стоимости жилой недвижимости московского региона за пределами МКАД	30
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	44
3.1. Порядок проведения оценки	44
3.2. Инспекция объекта оценки	44
3.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества	45
3.3.1. Затратный подход	45
3.3.2. Сравнительный подход	45
3.3.3. Доходный подход	46
3.3.4. Согласование результатов	46
3.3.5. Выбор методологии оценки	47
3.4. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	48
4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	63
4.1. Согласование результатов оценки	63
4.2. Заявление о качестве	65
4.3. Итоговое заключение о стоимости	66
5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ	67

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0338/17/02

Объект оценки:	3 (три) жилых помещения в многоквартирном жилом доме расположенные по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, д. 3, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»
Цель и предполагаемое использование результатов оценки:	Определение справедливой (рыночной) стоимости для принятия управленческих решений
Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение №2 к Договору № 0338/17 от 20.02.2017 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества
Вид стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость
Оцениваемые права:	Право собственности
Заказчик:	ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти», в лице Генерального директора Анциферова Михаила Вениаминовича
Оценщик:	ООО «ЭнПиВи Консалтинг», фактическое местоположение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Отсутствуют, кроме указанных в п. 1.1.7.
Дата оценки:	26.04.2017 г.
Дата осмотра:	25.04.2017 г.
Номер и дата составления отчета:	№0338/17/02 от 26.04.2017 г.

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

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

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 26 апреля 2017 года, составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1, , адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 1	7 228 005,60

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2	3 278 630,50
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; назначение: жилое, общая площадь 56.8 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв. 88	3 307 748,00
ИТОГО:	13 814 384,10¹ руб. (Тринадцать миллионов восемьсот четырнадцать тысяч триста восемьдесят четыре) рубля 10 копеек

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

Главный эксперт оценщик _____ /Е.С. Дуленкова /

Генеральный директор _____ /Р.Г. Борисычев/

ООО «ЭнПиВи Консалтинг»

¹ В соответствии со Ст.149 НК РФ «Операции, не подлежащие налогообложению (освобождаемые от налогообложения)», жилые помещения не облагаются НДС

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общие сведения об исследуемом объекте представлены в следующей таблице.

Таблица 1. Краткая характеристика объекта исследования

Параметры исследования	Характеристика
Наименование объекта оценки	3 (три) жилых помещения в многоквартирном жилом доме расположенные по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, д. 3, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»
Тип объекта	Жилые помещения (квартиры)
Общее состояние объекта оценки	Помещения с косметическим ремонтом
Курс доллара на дату оценки, руб. ²	56,08
Собственник	Владельцы инвестиционных паев -Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Имущественные права	Общая долевая собственность
Обременения	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений
Дата оценки	«25» апреля 2017 г.
Дата осмотра	«24» апреля 2017 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в целях, указанных в строке «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку, а именно – для принятия управленческих решений. Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления отчета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

Таблица 2. Результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов, руб.

Объект исследования	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1, , адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 1	-	7 228 005,60	-

² По курсу ЦБ

Объект исследования	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2		3 278 630,50	
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; назначение: жилое, общая площадь 56.8 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв. 88		3 307 748,00	

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

1. Сведения об Отчете

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 3. Объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	3 (три) жилых помещения в многоквартирном жилом доме расположенные по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, д. 3, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ol style="list-style-type: none">1. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1, , адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 12. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 23. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; назначение: жилое, общая площадь 56.8 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, городской округ Звенигород, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.3, кв. 88
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в каждой из частей объекта оценки	Доверительное управление

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

1.1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки на дату оценки 26.04.2017 г. для принятия управленческих решений.

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

Результатом оценки является величина итоговой стоимости объекта оценки.

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

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

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

1.1.4. ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СТОИМОСТИ

Оценке подлежит справедливой (рыночной) стоимости.

«Справедливая (рыночная) стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки»³.

1.1.5. ДАТА ОЦЕНКИ (ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

Датой определения стоимости объекта оценки является 26.04.2017 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.6. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта проводились в период с 25.04.2017 г. по 26.04.2017 г.

1.1.7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

³ МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

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

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

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

Таблица 4. Реквизиты Заказчика

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

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

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

Таблица 5. Реквизиты Оценщика

Реквизит	Значение
ФИО специалиста	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i>
Категория	-
Стаж в оценочной деятельности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна – 11 лет.</i>
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна, Диплом: Московский государственный университет экономики статистики и информатики, 2005 г., ВСВ 1990326 от 15 июня 2005 г.</i>
	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна, Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000006-011 от 05.12.2013 г.</i>
Паспортные данные	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна, серия 45 08, №740365, выдан: Отделом внутренних дел «Кунцево» г. Москвы от 07.10.2006 г.</i>
Сведения о членстве в СРО	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»</i>
Свидетельство о членстве в СРО	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна свидетельство №01025 от 07.09.2010 г.</i>
Наименование страховой компании	<i>СОАО «ИНГОССТРАХ»</i>
Реквизиты договора страхования ответственности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-066030/16 от 29 ноября 2016 г.</i>
Реквизиты страхового свидетельства	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-066030/16.</i>
Сумма страхования гражданской ответственности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна – 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.</i>
Период страхования	<i>с 03 декабря 2016 г. по 02 декабря 2017 г.</i>
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Сведения об оценочной компании, с которой оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг» Юридический адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А. Фактический адрес: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26. ИНН / КПП 7725739271 / 772501001 р/с 40702810000000001560 в АПБ «СОЛИДАРНОСТЬ» ЗАО к/с 30101810100000000664 БИК 044583664. Данные о страховании деятельности. Наименование страховой компании: ОСАО «ИНГОСТРАХ». Реквизиты договора страхования ответственности: № 433-056598/16 от 05 сентября 2016 г. Период страхования: с 21 ноября 2016 г. по 23 октября 2017 г. Страховая сумма: 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей)</p>
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

- содействие при сборе информации об объекте оценки;
- содействие при инспекции объекта оценки;

- содействие при осуществлении расчетов справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки;
- содействие при осуществлении рецензирования настоящего Отчета.

1.4. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №2 от 25.04.2017 г. к Договору № 0338/17 от 20.02 2017 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества, заключенное между ООО «ЭнПиВи Консалтинг» в лице Генерального директора Борисычева Р.Г., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти», в лице Генерального директора Анциферова Михаила Вениаминовича, действующей на основании Устава, с другой стороны.

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

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

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

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

1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 0338/17/02. Датой составления Отчета является 26.04.2017 г.

1.7. ФОРМА ОТЧЕТА

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

с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

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

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

- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-НГН 781558 от 25.06.2009 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-НГН 781607 от 29.06.2009 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50-АБН 115208 от 25.10.2010 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

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

- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

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

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

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

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

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

1.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии со стандартами оценки применяются следующие общие понятия оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценке подлежат объекты недвижимости представляющие собою 3 (три) жилых помещения в многоквартирном жилом доме расположенные по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, д. 3, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

Краткая характеристика оцениваемых объектов представлена в следующей таблице.

Таблица 6. Краткая характеристика объекта оценки

Параметры оценки		Характеристика
<i>Описание местоположения</i>		
Адрес объекта:	Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая	Свидетельства о государственной регистрации права собственности https://yandex.ru/maps/
Удаленность от МКАД	40 км	https://yandex.ru/maps/
Основная транспортная магистраль	Ильинское шоссе ≈ 6 км	https://yandex.ru/maps/
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая	Осмотр объекта оценки
Престижность района	Хорошая	Осмотр объекта оценки
Преобладающий тип застройки	Жилая	Осмотр объекта оценки
Окружение объекта	Жилой комплекс «бизнес-класса»	Осмотр объекта оценки
<i>Технические характеристики здания</i>		
Тип объекта	Жилой дом	Осмотр объекта оценки
Класс объекта	Бизнес	Осмотр объекта оценки
Тип здания	Монолитно-кирпичный	Осмотр объекта оценки
Количество этажей	5 – 6	Осмотр объекта оценки
Год ввода в эксплуатацию	2010	Данные Заказчика
<i>Технические характеристики объекта оценки</i>		
Объект оценки	3 (три) жилых помещения в многоквартирном жилом доме	Свидетельства о государственной регистрации права собственности
Состав объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1, , адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 1 Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2 Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; назначение: жилое, общая площадь 56.8 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, городской округ Звенигород, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.3, кв. 88 	Свидетельства о государственной регистрации права собственности
Тип объекта	Жилые помещения (квартиры)	Свидетельства о государственной регистрации

Параметры оценки	Характеристика		
			права собственности
Функциональное назначение:	Квартиры		Осмотр объекта оценки
Текущее использование объекта	Квартиры		Осмотр объекта оценки
Этаж	1		
Количество комнат	ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 1	3	Свидетельства о государственной регистрации права собственности
	ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2	2	
	ул. Садовая, д.3, кв. 88	2	
Площадь объектов, кв.м.	ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 1	122,6	Свидетельства о государственной регистрации права собственности
	ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2	56,3	
	ул. Садовая, д.3, кв. 88	56,8	
Высота этажа, м	3		Осмотр объекта оценки
Балкона/лоджий	Отсутствуют		Осмотр объекта оценки
Санузел, количество санузлов	Совместный		Осмотр объекта оценки
Физический износ здания	Износ равен 4,7%*		-
Техническое состояние	В помещениях проведен косметический ремонт**		Осмотр объекта оценки
Результаты визуального осмотра:	Представлены в приложении (фотографии объекта оценки)		-
Правовой статус:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Афина Реалти», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		Свидетельства о государственной регистрации права собственности
Вид права	Общая долевая собственность		Свидетельства о государственной регистрации права собственности
Существующие ограничения (обременения) прав	Доверительное управление		Свидетельства о государственной регистрации права собственности
Правоустанавливающие документы (номер и дата выдачи свидетельств о регистрации права собственности)	ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 1	50-НГН 781558 от 25.06.2009 г.	-
	ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2	50-НГН 781607 от 29.06.2009 г.	
	ул. Садовая, д.3, кв. 88	50-АБН 115208 от 25.10.2010 г.	

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

$$\text{Ифиз} = \frac{V_x}{V_{\text{ср}}} \times 100\%$$

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

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

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

Нормативный срок службы эксплуатации составляет 150 лет.

Таблица 2. Классификация общественных зданий по капитальности

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

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

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

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

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

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

2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

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

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

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

2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

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

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

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

2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Законодательно разрешенное использование

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

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

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

Физически возможное использование

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

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

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

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

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

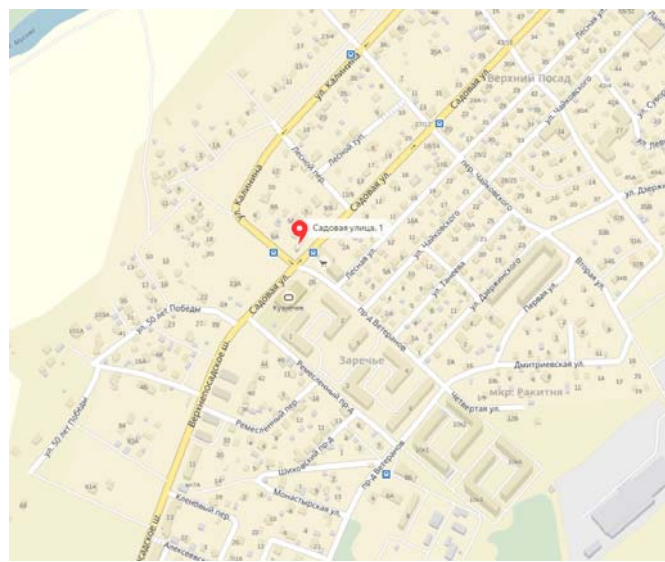
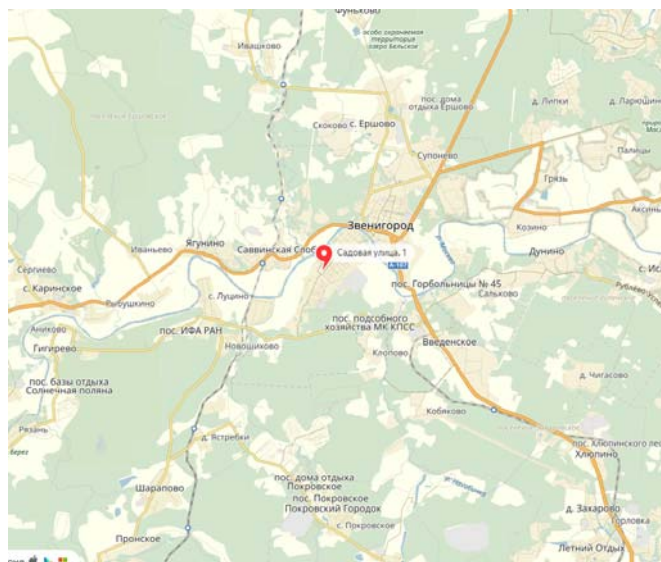
Учитывая то, что единственным законодательно разрешенным и физически возможным вариантом является использование Объекта оценки в качестве жилого, это назначение признается вариантом, обеспечивающим максимальную доходность.

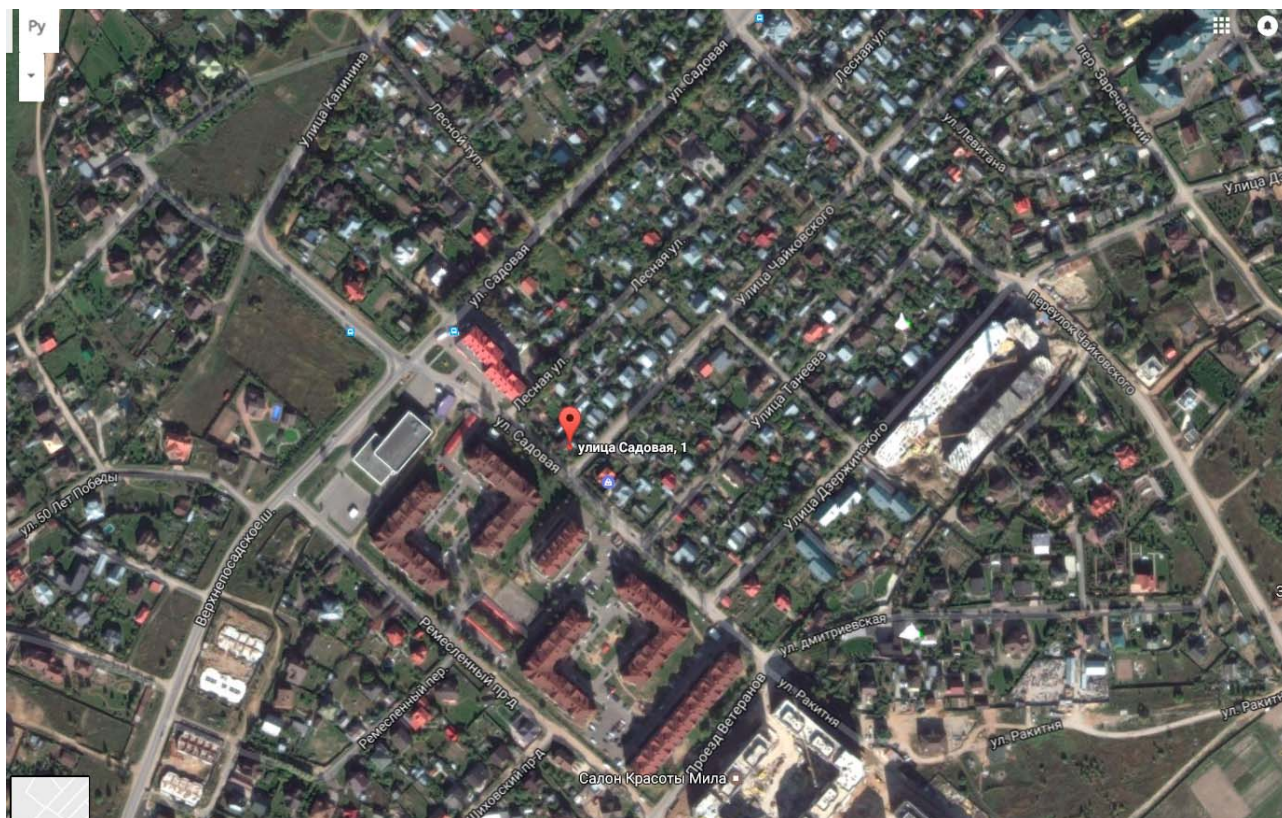
Вывод: на дату оценки наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки признается его текущее использование в качестве жилого помещения (квартиры).

2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Расположение Объекта оценки на карте Московской области





г. Звенигород Московской области⁴

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

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

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

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

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

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

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

⁴ Источник информации: http://www.moscow.ru/ru/government/capital_russia/territorial_authorities/cao/

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

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

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

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

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

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

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

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

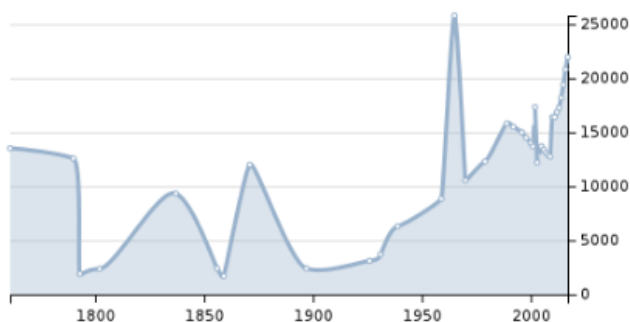
География

Площадь территории городского округа — 4810 га.

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

Население

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



Власть и политика

Политика

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

Экономика

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

Транспорт

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

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

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

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

2.6.1. ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2017 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2018 И 2019 ГОДОВ⁵

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2017 - 2019 годах

Описание вариантов прогноза

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого.

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка

⁵ Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc/prognoz_2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc

уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития
Российской Федерации на 2017 - 2019 годы

	2015 год отчет	2016 год оценка	2017 - 2019 годы		
			2017 год	2018 год	2019 год
прогноз					
Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	51,2	41	40	40	40
"базовый+"	51,2	41	48	52	55
целевой	51,2	41	48	52	55
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
"базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
"базовый+"	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
целевой	-3,7	-0,6	1,8	3,0	4,4
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6
"базовый+"	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
целевой	-8,4	-3,7	3,5	5,5	6,5
Промышленность, %					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базовый+"	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
целевой	-3,4	0,4	2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8
"базовый+"	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
целевой	-4,3	-5,6	0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	-9,0	0,3	0,4	2,0	1,6
"базовый+"	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов.

Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

Базовый вариант предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2016 год.

Прогноз параметров инфляции.

Цены производителей К концу 2017 года инфляция снизится до 4% с 5,8% в 2016 году. Среднегодовой рост потребительских цен замедлится до 4,7% с 7,1% годом ранее.

Основное влияние на снижение инфляции в 2017 году окажут сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики, низкий потребительский спрос при слабом росте доходов населения и прогнозируемая стабилизация обменного курса рубля.

Низкий потребительский спрос будет сдерживать рост цен, прежде всего в секторе услуг и непродовольственных товаров.

Основной вклад в инфляцию 2017 года будет вносить рост цен на продовольственные товары. Несмотря на хороший урожай 2016 года, в первом полугодии 2017 г. темпы роста цен на продовольственные товары сохранятся примерно на уровне предыдущего года. Это будет обусловлено выравниваем ценовых перекосов на отдельных товарных рынках, возникших после значительного снижения цен в 2016 году. Во втором полугодии влияние данного фактора будет исчерпано, и рост цен начнет замедляться. Однако темпы замедления

роста цен будут весьма умеренными на фоне ожидания более низких по сравнению с 2016 годом объемов урожая.

В 2017 году определенное давление на внутренние цены продовольственных товаров в сторону повышения также будет оказывать рост цен на продовольствие на мировых рынках (Международный валютный фонд прогнозирует рост цен на продовольственные товары в 2017 году на 0,2%).

На непродовольственные товары рост цен по итогам 2017 года замедлится до 4,4%, после того как в 2016 году цены росли ускоренными темпами. Основным фактором высокого роста цен стал более пролонгированный перенос девальвации рубля в конце 2015 г. - начале 2016 г. на цены непродовольственных товаров, учитывая высокую долю импортной составляющей на рынке. В 2017 году влияние данного фактора практически исчерпается.

Сдерживать рост цен на услуги в 2017 году будет сохранение уровня индексации регулируемых тарифов в коммунальном секторе на уровне 2016 года. При этом их вклад в инфляцию снизится с 0,5 п. п. в 2016 году до 0,3 п. п. в 2017 году.

Структура потребительской инфляции в 2017 - 2019 годах

	Прирост цен, %					
	дек. 2014 г.	дек. 2015 г.	дек. 2016 г.	дек. 2017 г.	дек. 2018 г.	дек. 2019 г.
	отчет		оценка		прогноз	
Инфляция (ИПЦ)	11,4	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
Продовольственные товары	15,4	14	5,5	4,3	3,7	3,5
из них:	14,7	13,6	6,3	4,7	4,1	3,9
без учета плодоовощной продукции						
Непродовольственные товары	8,1	13,7	6,5	4,4	4,8	5,0
с исключением бензина	8,0	14,5	6,8	4,5	4,8	5,0
Услуги	10,5	10,2	5,4	3,1	3,4	3,6
услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению	9,9	10,5	5,6	4,0	4,0	4,0
прочие услуги	10,7	10,1	5,2	2,6	3,1	3,5

В течение 2018 - 2019 годов рост потребительских цен сохранится на уровне 2017 года и составит 4 процента.

Поддержание инфляции на целевом уровне 4% будет обеспечиваться за счет реализации мер денежно-кредитной политики, а также благодаря умеренному темпу роста потребления и увеличению производства товаров на отдельных рынках. В результате проводимой политики импортозамещения доля импорта на отдельных рынках будет постепенно снижаться, за счет чего влияние изменения курса рубля на инфляцию также будет постепенно ослабевать. Так, ослабление рубля, прогнозируемое на период 2018 - 2019 годов, будет в меньшей степени влиять на инфляцию.

Сдержанный рост регулируемых цен (тарифов) в инфраструктурном секторе (на максимальном уровне, в целом не превышающем прогнозный показатель инфляции на текущий год) будет положительно сказываться на темпах инфляции.

Вариант "базовый+" предполагает в прогнозный период снижение инфляции: по итогам 2017 года - до 4,5%, в 2018 и 2019 годах - до 4,3% и 4,1% соответственно.

Более низкие темпы замедления общего роста цен будут обуславливаться интенсивным восстановлением платежеспособного потребительского спроса на фоне растущих доходов. Вместе с тем положительный эффект на сдерживании инфляции окажет укрепляющийся курс рубля.

Инфляция в промышленности в базовом варианте в прогнозный период ожидается умеренной, не превышающей рост цен на потребительском рынке. Внутренние цены на сырьевые товары, торгуемые на внешних рынках, будут находиться под влиянием

конъюнктуры мировых товарных рынков. Учитывая, что внутренние цены на многие товары формируются по принципу равнодоходности с поставками на экспорт, в прогнозный период рост цен будет умеренным, следуя за вялой динамикой роста мировых цен.

На товары, производимые для внутреннего рынка, динамика цен в прогнозный период будет также относительно сдержанной и в основном определяться внутренним спросом и уровнем конкуренции.

В секторах, производящих потребительские товары динамика цен будет формироваться под влиянием сдержанного восстановления потребительского спроса. Динамика цен в секторах, производящих продукцию инвестиционного назначения, на фоне умеренного восстановления инвестиционного спроса будет оставаться сдержанной. Этому также будет способствовать индексация регулируемых цен (тарифов) организаций инфраструктурного сектора на уровне, не превышающим прогнозный уровень инфляции (по принципу "инфляция минус").

В сельском хозяйстве основное влияние на динамику внутренних цен в прогнозный период будут оказывать цены мирового рынка на зерно и продовольствие, рост которых предполагается умеренным.

Рост цен в реальном секторе (базовый вариант)

	В среднем за год			Прирост к декабрю предыдущего года		
	2015 год отчет	2016 год оценка	2017 год прогноз	дек. 2015 г. отчет	дек. 2016 г. оценка	дек. 2017 г. прогноз
Дефлятор в промышленности (CDE)	114,0	102,4	103,8	x	x	x
Цены производителей промышленной продукции (ИЦП, CDE) на внутреннем рынке	112,5	103,4	104,5	110,7	105,6	103,3
Товары, торгуемые на внешних рынках*	119,8	100,8	104,4	111,5	107,1	103,8
Неторгуемые товары*	114,1	107,7	105,6	112,4	107,3	105,2
Дефлятор инвестиций в основной капитал	114,3	108,1	105,4	x	x	x

* Оценка Минэкономразвития России.

2.6.2. Сводный обзор стоимости жилой недвижимости московского региона за пределами МКАД⁶

Рынок жилья Подмосковья в текущем году "проиграл" часть покупательского спроса Москве, так как цены на квартиры в "ближнем поясе" области стали сопоставимы со столичными. Эксперты, опрошенные РИА Недвижимость, в будущем году предрекают области падение цен как на первичное, так и на вторичное жилье, кроме того, по их мнению, рынок наводнят малогабаритные студии по "бросовым" ценам. Рынок жилья Подмосковья в текущем году "проиграл" часть покупательского спроса Москве, так как цены на квартиры в "ближнем поясе" области стали сопоставимы со столичными. Эксперты, опрошенные РИА Недвижимость, в будущем году предрекают области падение

⁶ Источник информации: http://pflagroup.ru/wp-content/uploads/2017/04/Сводный-обзор-КН-МР_1кв2017_ПФК.pdf

цен как на первичное, так и на вторичное жилье, кроме того, по их мнению, рынок наводняют малогабаритные студии по "бросовым" ценам.

Подмосковье падает, но не сдается

Рынок недвижимости Московской области находится в серьезном кризисе, утверждает генеральный директор компании "Бон Тон" Наталия Кузнецова. По ее словам, проблема заключается в высокой цене на подмосковные новостройки и в отсутствии локального платежеспособного спроса, в расчете на которые вводились объекты.

Кстати, по итогам 11 месяцев 2016 года количество вышедших в продажу новых жилых комплексов по сравнению с 2015 годом сократилось в 2,5 раза, обращает внимание в свою очередь руководитель аналитического центра компании ОПИН Денис Бобков.

Кроме того, эксперты рынка дружно отмечают, что новостройки Подмосковья на протяжении года испытывали давление со стороны московских проектов, которые перетягивали часть покупательского спроса на себя.

Растущий октябрь: спрос на новостройки в Подмосковье вырос на четверть

Несмотря на это, по итогам года игроки рынка все-таки фиксируют определенный рост реализованного спроса. Так, по словам Бобкова, за 11 месяцев 2016 года количество зарегистрированных договоров долевого участия (ДДУ) на 2,4% больше, чем за соответствующий период прошлого года.

Что касается стоимости, то, по данным ОПИНа, средняя цена квадратного метра в новостройках области в течение года практически не менялась и составила около 80 тысяч рублей. При этом динамика цен на первичное жилье в Подмосковье была во многом привязана к сезонной активности покупателей, указывает руководитель аналитического и консалтингового центра Est-a-Tet Юлия Сапор.

Впрочем, для удовлетворения спроса потенциальных покупателей подмосковных новостроек цены на них должны упасть еще на 25-30%, до 55 тысяч рублей за "квадрат", поскольку сейчас квартиры из "ближнего пояса" Подмосковья (в Химках, Красногорске, Мытищах и других) сопоставимы с московскими, рассуждает Кузнецова. "Возможно, сроки сдачи московских и областных объектов могут немного отличаться, зато покупатели получают хорошую транспортную доступность и московскую прописку", — добавляет она.

Великолепная десятка

Рост цен за год отмечен в основном в городах, где объем предложения изменился незначительно: либо не выходило новых проектов, либо темпы пополнения предложением в реализуемых проектах были низкими, констатирует Сапор.

В Est-a-Tet подсчитали, что тройку лидеров по средней стоимости квадратного метра в подмосковных новостройках составляют Химки (109,7 тысячи рублей), Котельники (98,9 тысячи рублей) и Люберцы (90,5 тысячи рублей).

Десять городов Подмосковья с самой высокой средней стоимостью квадратного метра в новостройках

Города и городские округа	Средневзвешенная цена, тыс. руб./кв. м		Изменение средневзвешенной цены, %
	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2016	
Химки	105,2	109,7	4,3%
Котельники	101,6	98,9	-2,7%
Люберцы	91,4	90,5	-1,0%
Одинцово	93,4	88,4	-5,4%
Красногорск	93	87,9	-5,5%
Видное	82,5	86,3	4,6%
Реутов	89,3	85,4	-4,4%

Мытищи	88,3	84,2	-4,6%
Королев	79,3	78,9	-0,5%
Балашиха (с Железнодорожным)	72,8	74,2	1,9%
Домодедово	63	66,7	5,9%
Лобня	63,7	63,5	-0,3%
Ивантеевка	62,2	60	-3,5%
Щелково	51,6	54,0	4,7%

По данным компании Est-a-Tet

Максимальный спрос на подмосковное жилье, по словам экспертов, все также сосредоточен в радиусе 30 километров от МКАД. Среди наиболее популярных районов Бобков отмечает те, которые примыкают к границам новой Москвы, а также западное направление — вдоль Новорижского и Волоколамского шоссе.

По мнению Литинецкой, пул спроса сконцентрирован в еще более узкой локации — в пятикилометровом удалении от МКАД. Хотя на самом деле транспортная доступность измеряется не в километрах от МКАД, а реальным количеством минут/часов, которые требуется потратить на дорогу, подчеркивает она. "Нередко свой выбор клиенты останавливают на жилом комплексе в 15 километрах от МКАД, но в пешей доступности от железнодорожной станции, чем в 5 километрах от МКАД, но по загруженному шоссе", — объясняет собеседница агентства.

Строительный крен "первички"

Если в докризисный период основной вектор развития первичного рынка был смещен в Подмоскowie, где велась масштабная застройка, то сейчас "акценты переместились" на столицу, во многом за счет активной реновации промзон, указывает Сапор. Она также отмечает, что во многих городах темпы застройки замедляются ввиду оттока спроса, а также того, что развитие инфраструктуры, прежде всего транспортной, не успевает за жильем.

Более всего выделился по степени девелоперской активности в этом году город Видное. В результате, по данным Est-a-Tet, цены здесь выросли на 4,6%. По мнению управляющего партнера "Метриум Групп" Марии Литинецкой, Видное привлекает покупателей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой, а девелоперов — наличием свободных площадок под новые проекты.

По данным "Метриум Групп", на рынке новостроек Подмоскowie на конец года экспонируется 64 тысячи квартир, из которых почти половина — 49% — однокомнатные, 35% — двухкомнатные.

Соотношение рынка по ценовым сегментам также за год претерпело изменения. Так, Бобков уточняет, что с января существенно (на 11%) сократился премиум-сегмент. "Дорогие новостройки области — нишевый продукт для рынка, доля которого в общей структуре новостроек составляет всего 2% от общего объема предложения", — поясняет он. Сейчас же застройщики предпочитают работать в сегментах массового жилья. При этом основной объем первичного рынка — 78% — составляет предложение комфорт-класса со средней стоимостью лота 3-3,5 миллиона рублей, добавляет он.

Эксперты предполагают, что в 2017 году застройщики области будут стремиться предложить клиентам еще меньший бюджет покупки, в пределах 2-2,5 миллиона рублей. Однако с учетом роста себестоимости, девелоперы не смогут снижать цены, поэтому, вероятно, будут предлагать клиентам компактные студии площадью 20-23 квадратных метров, прогнозирует управляющий партнер "Метриум Групп" Мария Литинецкая.

"Вторичка": спрос следует за работой

На вторичном рынке Подмоскowie соотношение спроса и предложения было неоднородным и зависело от конкретного города, отмечает руководитель офиса "В Бутово" компании "Миэль-Сеть офисов недвижимости" Ольга Козлова. "В городах более

комфортных для жизни, спрос к концу года даже вырос: Химки, Королев, где есть рабочие места; Реутов, Котельники, в которых хорошая транспортная доступность, есть метро; Люберцы — хорошее железнодорожное сообщение", — уточняет она. При этом в локациях с большими объемами новостроек, таких как Павшинская пойма и Видное, предложение по "вторичке" все еще выше спроса, добавляет Козлова.

Падение цен на вторичное жилье по итогам года было обратно пропорционально удалению от МКАД: если в дальнем Подмосковье цены на "вторичку" изменились в пределах погрешности, то в среднем поясе падение составило 4,8%, а в ближнем — 5,3%, приводят данные в "Миэле".

При этом бюджет покупки в некоторых городах немного подрос. Козлова связывает это с более доступной ипотекой, которая позволила покупателям приобрести квартиры большей площади. Так, например, в Красногорске средняя площадь приобретаемой "однушки" выросла с 37 до 43-46 квадратных метров, а средняя стоимость — с 4,5 миллиона до 4,6 миллиона рублей. Также средний бюджет покупки подрос в Балашихе до 3,3 миллиона рублей, Одинцове до 4,3 миллиона рублей и Химках до 5 миллионов рублей.

А вот снижение стоимости "вторички" зафиксировано в Щелкове — до 3,3 миллиона рублей, Долгопрудном — до 4 миллионов, Мытищах — до 3,5 миллиона и Королеве — до 3,05 миллиона, добавляет она.

В целом эксперты уверены, что цены на вторичную недвижимость в следующем году продолжат снижаться, при условии, что не произойдет ничего глобального. К примеру, Кузнецова считает, что снижение цен составит порядка 8%. "Собственники, которые в этом году отказались от сделанных им предложений, скорее всего, пожалеют об этом, так как в следующем году покупатели будут готовы приобрести их объекты по более низкой стоимости", — резюмирует Козлов.

Таблица 7. Предложения о продаже объектов недвижимости⁷

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Заречье кв-л, 4	Двухкомнатная квартира в готовом доме обжитого комплекса "Заречье". Это современный комплекс с набором объектов инфраструктуры. Он построен в юго-западной части города Звенигорода, в 10 минутах езды от центра. "Заречье" состоит из 7 домов малой этажности с лифтами. Высота этажей "в чистоте" 3 м. Места для парковки позволят решить проблему личного автотранспорта. Внутри комплекса сохранен природный ландшафт: многолетние деревья. Территория жилого комплекса огорожена забором. На территории детский сад. Квартира в собственности.. Площадь комнат: 17,6-14,2 м2. Жилая площадь: 31,8 м2. Площадь кухни: 8,4 м2	55,1	3 306 000	60 000	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/151912855/
2.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая ул., 4	Отличная квартира в одном из самых живописных и экологических мест Звенигорода ЖК Заречье. Кирпичный малоэтажный комплекс со своей закрытой охраняемой территорией. Функциональные детские и спортивные площадки, в пешей доступности берег Москвы-реки, детский центр развития Кузнечик, м-ны Дикси, Магнит. Вся инфраструктура Звенигорода. Хорошее транспортное сообщение с Москвой. Прекрасный бонус: возможность присоединения чердака и выкупа цокольного этажа. Этаж: 5 / 5. Год постройки: 2010. Высота потолков: 3 м. Площадь комнат: 25+11 м2. Жилая площадь: 36 м2. Площадь кухни: 12 м2. Ремонт: евроремонт	58,6	4 400 000	75 085	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/150634341/
3.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая ул., 2	Продается квартира свободной планировки в ЖК "Заречье" (г. Звенигород). Площадь 50,8 кв.м. Находится на 5 этаже 5-этажного дома, без отделки. Продажа от собственника (не агентство!), все документы на руках, готовы к сделке. К квартире также можно оформить дополнительное помещение в мансардной части дома. Уютный охраняемый огороженный жилой комплекс в экологически чистом районе города. Развитая инфраструктура (детский сад, игровые площадки, парковочные места, рядом детский оздоровительный центр "Кузнечик", лес, река). Транспортная доступность	50,8	2 950 000	58 071	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/153714523/
4.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Маяковского кв-л, 37	Площадь кухни: 11,5 м2. Этаж: 4 / 10. Высота потолков: 2,70 м. Площадь комнат: 18-12 м2. Жилая площадь: 30 м2. Площадь кухни: 11,5 м2	60	4 200 000	70 000	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/153365931/

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

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
5.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Почтовая ул., 36	Этаж: 5 / 6. Высота потолков: 2,90 м. Площадь комнат: 16,01-11,49 м2. Жилая площадь: 27,5 м2. Площадь кухни: 10 м2. Продается двухкомнатная квартира площадью 50,89 кв.м. в новом жилом комплексе "Центральный", расположенном в центре одного из старейших городов Подмосковья - Звенигорода. Звенигород славится хорошей экологией и богатой природой. Вся необходимая инфраструктура Звенигорода находится в шаговой доступности от ЖК "Центральный": школы, детский сад, поликлиника, торговый центр, магазины, кафе и прочее. Автобусная остановка в двух минутах ходьбы от дома. По трассе А107 можно доехать до Можайского и Новорижского шоссе.	50,9	3 150 000	61 886	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/151349357/
6.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Заречье кв-л, 1	Трёхкомнатная квартира в готовом доме обжитого комплекса "Заречье". Это современный комплекс с набором объектов инфраструктуры. Он построен в юго-западной части города Звенигорода, в 10 минутах езды от центра. "Заречье" состоит из 7 домов малой этажности с лифтами. Высота этажей "в чистоте" 3 м. Места для парковки позволяют решить проблему личного автотранспорта. Внутри комплекса сохранен природный ландшафт: многолетние деревья. Территория жилого комплекса огорожена забором. На территории детский сад. Квартира в собственности. Этаж: 1 / 5. Площадь комнат: 30-25-25 м2. Жилая площадь: 80 м2. Площадь кухни: 15 м2	122,6	7 356 000	60 000	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/151913392/
7.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая ул., д. 1-6	Продается трехкомнатная квартира в новостройке Квартал «Заречье» по адресу Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая ул., д. 1-6. Общая площадь квартиры - 122.6 кв. м. Тип проекта, по которому построен дом — Монолитно-кирпичный, компания-застройщик — Молния-Инвест. Стоимость квартиры — 7356000 руб. Способы оплаты можно уточнить у продавца. Более подробная информация по телефону. Срок ГК. Жилая площадь 51.20 м2. Этаж 1 / 7.	122,6	7 356 000	60 000	https://www.novostroy-m.ru/kvartiry/trehkomnatnaya-kvartira-v-kvartal-zareche-cbf471ebb02736fe1ff26fe0395ebc
8.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Чехова, 1	Этаж: 6 / 7. Площадь комнат: 20-20-20 м2. Жилая площадь: 60 м2. Площадь кухни: 16 м2. Уникальная двухуровневая квартира в доме бизнес класса в престижном районе города Звенигород. Дом 2009 года постройки с подземным паркингом, находится в очень удобном для жизни и красивом месте на высоком берегу Москвы реки в окружении малоэтажной застройки, рядом с Вознесенским собором. Квартира с функциональной планировкой: на первом уровне просторная кухня-столовая и гостиная, санузел, лоджия - 8 кв.м., площади для размещения гардеробной комнаты или хозяйственных помещений, на втором (мансардном) уровне две спальни, возможность формирования антресоли благодаря высоте потолка до 6 метров, санузел, площади для гардеробной, отдельный выход в подъезд. Квартира без внутренней отделки	125	8 900 000	71 200	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/156400713/

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
9.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Почтовая ул., 41к2	Большая, Уникальная квартира в самом сердце города. Общая площадь: 114 м2. Без отделки. Свободная планировка. Такая площадь позволяет сделать. Полноценную 3х-комнатную квартиру, художественную студию, офисное помещение. Этаж: 5 / 5. Год постройки: 2010. Общая площадь: 114 м2. Площадь комнат: 20-15-15 м2. Жилая площадь: 50 м2. Площадь кухни: 12 м2	114	6 790 000	59 561	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/155165626/
10.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород Спортивная ул.	12-этажный монолитно-кирпичный дом расположен в центральной части г. Звенигорода, в районе сложившейся современной застройки. В непосредственной близости расположены школы; детские сады; ТРЦ; поликлиники; медицинские центры. Дом построен, сдан ГК в 2014г., заселен. 3-комнатная квартира общей площадью 98,7 кв. м свободной планировки расположена на 10 этаже. Оформлена в собственность.	98,7	4 681 341	83 477	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/154243093/
11.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород Восточный мкр 3-й мкр	Жилой комплекс находится в одной из наиболее экологически чистых частей Подмосковья, в 30 км к западу от МКАД. В 500 метрах от границы микрорайона протекает река Москва прекрасное место для отдыха. Район отличается хорошо развитой инфраструктурой. В шаговой доступности есть школы, детские сады, медицинские учреждения, торговые комплексы, магазины, культурный центр, а также спорткомплекс, бассейн, экопарк. Недалеко от города горнолыжные трассы, спуски для сногкатов. Общая: 61,3 м. Кухня: 11 м2	61,3	2 703 330	48 205	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/155202448/
12.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород ул. Держинского д.6	2-х комнатная квартира в экологически чистом, зеленом районе, расположенном на возвышенности - Верхний Посад, Зеленый двор. Дом кирпичный по индивидуальному проекту, удачная планировка. Комнаты изолированные, светлые, правильной формы 14,5 11 кв.м, выход на большую лоджию (8) из большой комнаты. Смотрите планировку на фото! Отличное расположение дома, до реки 8 минут пешком. Ипотека возможна. 1 взрослый собственник. ПРЯМАЯ продажа! Быстрый показ. Документы готовы к сделке	50	2 700 000	48 146	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/155875231/
13.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород проезд Ветеранов д.10к3	Продается двухкомнатная квартира площадью 65,2 м2 в Звенигороде. Город с красивыми пейзажами, историческими памятниками и отличной экологией! Квартира без ремонта с большой кухней 12,4 м2, спальней, гостиной и гардеробной 3,3 м2 обеспечат достойное и комфортное проживание. Окна выходят на лесопарковую зону, где протекает чистая Москва-река и есть оборудованные пляжи. В доме предусмотрен подземный паркинг и гостевая автостоянка. Рядом Ж/д станция, автобусная остановка, сетевые магазины. На скоростном поезде дорога в Москву займет не более 50 минут. Общая: 65,2 м2. Кухня: 12,4 м	65,2	2 999 200	53 481	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/154511611/
14.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород ул. Радужная д.21	Общая: 80,4 м2. Кухня: 11,7 м2. 22.5-18.5. Продается великолепная 2-х комн. квартира площадью 80 м2. Без отделки. Юр. и физ. свободна. В собственности. Отличный вид из окна.	80,4	3 300 000	58 845	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/153983177/

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
15.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород проезд Ветеранов д.10к4	Продается трехкомнатная квартира площадью 74 кв.м. в Звенигороде. Чистый воздух, природные красоты-все есть! Квартира без ремонта: большая кухня 14,5м2, две спальни, гардеробная, лоджия и вместительный холл. Из окон открывается вид на ухоженную дворовую территорию: цветы, деревья, спортивные и детские площадки Общая: 74 м2. Кухня: 14,5 м2. 13-15,5-12,4. Жилая: 40,9 м2	74	3 404 000	60 700	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/154032617/
16.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород Заречье кв-л д.6	Продаётся квартира в экологически чистом районе с шикарной транспортной доступностью, с закрытой охраняемой территорией, персональной бесплатной парковкой! Евроремонт по дизайнерскому проекту, делали для себя не экономили, живем меньше года! Высокий первый этаж с перспективой выкупа цокольного этажа. Общая: 44,8 м2. Кухня: 14 м2. Жилая: 26 м2	44,8	3 590 000	64 016	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/156351510/
17.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород проезд Ветеранов д.10к4	Продается уютная квартира в ЖК Ракитня в Звенигороде, в добротном монолитно-кирпичном доме. Огороженная территория с круглосуточной охраной. Отличный ремонт и встроенная кухня с техникой - делали для себя! Никто не жил, в собственности. Общая: 49,4 м2. Кухня: 10 м2. Жилая: 38 м2	49,4	3 600 000	64 195	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/149120559/
18.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород Супонево мкр д.10	Общая: 62,3 м2. Кухня: 12 м2. Жилая: 33 м2	62,3	3 650 000	65 086	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/153001968/
19.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород Восточный мкр 3-й мкр д.3	Жилой комплекс находится в одной из наиболее экологически чистых частей Подмосковья, в 30 км к западу от МКАД. В 500 метрах от границы микрорайона протекает река Москва прекрасное место для отдыха. Район отличается хорошо развитой инфраструктурой. В шаговой доступности есть школы, детские сады, медицинские учреждения, торговые комплексы, магазины, культурный центр, а также спорткомплекс, бассейн, экопарк. Общая: 61,3 м2. Кухня: 11 м2	61,3	2 703 330	48 205	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/155202448/
20.	Московская область Звенигород городской округ Звенигород ул. Комарова д.13	Центр Звенигорода, новый дом. 1 собственник, полная стоимость в ДКП. Юридически и физически свободна. Пентхаус. Общая: 73,3 м2. 20-13-12. Жилая: 45 м2	73,3	3 900 000	69 544	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/156127885/

Анализ основных ценообразующих показателей

Объем передаваемых прав

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

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

Финансовые условия

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

Условия продажи

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

Дата предложения

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

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

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

Снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Величина поправки на торг была взята Оценщиком была введена по данным «Сборника рыночных корректировок» СРК 2017 под ред.Е.Е.Яскевича по следующей таблице:

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

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

Район расположения

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

Площадь

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

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

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

Корректировка на тип дома

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

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

Величина корректировки определялась на основании следующих рыночных показателях:

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

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

Этаж/этажность

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

Величина корректировки определялась на основании данных сайта: <http://www.ocenka-i.ru/korr-all/2010-10-22-05-42-28.html>.

www.ocenka-i.ru/korr-all/2010-10-22-05-42-28.html

ОЦЕНКА КВАРТИРЫ
ДЛЯ ЗАКАЗНОЙ ЛЮБОГО БАНКА
СБЕРБАНК ВТБ24 МЕТАЛЛИСТРАХ Связь Банк

СТРАХОВАНИЕ
ПО ТАРИФАМ "КАК СОТРУДНИКУ СТРАХОВОЙ"
В 2-3 РАЗА ДЕШЕВЛЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ВАШЕГО БАНКА

Оценки квартир для Сбербанка
Независимая оценка для Сбербанка, Связьбанка, Генбанка, ДельтаКредит... (ипотека)

Поиск...

Главная
Оценка недвижимости
Страхование со скидкой
Оценка для выкупа у ДГИ (ДИПМ)
Оспаривание кадастра
Оценка имущества
Оценка предметов искусства
Оценка бизнеса
Карта сайта
Оценка ущерба
Прайс-лист

Оценка квартиры и земли

Зачем нужна оценка?
Особенности оценки
Задачи оценки физических лиц
Задачи оценки юридических лиц
Порядок оценки.

На этаж расположения

Корректировка при расчете на этаж расположения

Данная корректировка при **независимой оценке квартиры** отражает влияние на ее стоимость в зависимости от расположения в здании, на первом или последнем этажах. В случае расположения квартиры на средних этажах, корректировка принимается равной единице (не учитывается), ввиду незначительного влияния на стоимость. Итак, расположение оцениваемой квартиры на крайних этажах многоэтажного жилого дома, в большинстве случаев оказывает влияние на ее стоимость следующим образом:

- Первый этаж - от -10 до +10%;
- Последний этаж - от -2 до +10%

Расположение квартиры на 1 этаже в большинстве случаев оказывает отрицательное влияние на ее стоимость, за исключением случаев, когда объекты расположенные на первом этаже находятся на оживленных магистралях и поэтому могут быть использованы будущими владельцами в качестве магазина или офиса (после перевода в нежилой фонд). В таком случае стоимость квартиры может превысить среднерыночную. В случае нахождения квартиры на последнем этаже дома, и возможности получения дополнительной площади путем покупки и присоединения к квартире части технического этажа, либо при покупке элитной недвижимости, последние этажи в ряде случаев так же могут оказаться дороже, чем квартиры на обычных этажах.

Мнение эксперта:

Ситуация на рынке жилья Москвы на начало сентября 2016 года
12/09/2016

Рублевые цены на столичную недвижимость остаются в районе отметки 169 тысяч рублей за «квадрат». Осенью 2016 года на столичном рынке недвижимости наблюдается стабильность, которая по прогнозам специалистов сохранится до наступления осени. Покупательская активность с июня по июль по-прежнему на дос

Подробнее...

Наблюдается падение спроса на вторичном рынке Москвы
07/09/2016

Несмотря на падение спроса на рынке, рост предложения идет в среднем темпе – от 4 до 5% в год. Снижение спроса на вторичном рынке жилья Москвы и Подмоскovie, которое мы наблюдаем в апреле-мае намечилось еще в начале марта текущего года. Вместе с тем выросло число сделок с недвижимостью

Вид из окна

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

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

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

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

Также ценятся квартиры с видом на знаковые объекты города. К примеру, в Москве это могут являться Большой театр, МГУ, Лужники, Дом правительства или Воробьевы

горы. Если вид из окна выходит на них, то тогда такая квартира будет иметь цену на 20-30% больше.

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

Санузел

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

Ликвидность доли в квартире

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

При этом, принимаются во внимание все те параметры, которые бы учитывались при проведении оценки квартиры в целом, а не только ее доли. А также, нужно учитывать тот факт, что долю в квартире намного сложнее продать или купить, чем квартиру как самостоятельный цельный объект. Этот момент тоже влияет на определение стоимости доли.

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

Корректировка на техническое состояние, ремонт

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

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

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

Таблица 8. Стоимость ремонтных работ

Источник информации	Уровень ремонта	Стоимость ремонтных работ, руб./кв.м
http://avalremont.ru/Tseni/?test=1&utm_expid=120338660-0.qffjclgdS_aeB7HDQWGx2Q.1&utm_referrer=www.yandex.ru%2Fclck%2FjsreDIR Компания "АвельРемонт" тел: +7 (499) 322-28-71	Черновые работы	4 700
	Капитальный ремонт	6 500
	Евроремонт	8 500
http://rmstroj.ru/remont-kvartir/eksklyuzivnyj-remont-kvartir.php	Эксклюзивный ремонт	16 500

Источник информации	Уровень ремонта	Стоимость ремонтных работ, руб./кв.м
http://www.v-remont.ru/price.html ООО «Евроремонт квартир» тел.: + 7 (903) 789-57-48	Косметический ремонт	3 000
	Капитальный	6 000
	Евроремонт	8 000
http://remont24.msk.ru/ceny	Эксклюзивный ремонт	14 000
http://www.remf.ru/price.htm Строительно-ремонтная компания «РЕМ-FKS» тел: +7 (495) 542-64-67	Косметический ремонт	2 500
	Капитальный	5 500
	Евроремонт	9 500
http://remont.moscow/ceny/	Эксклюзивный ремонт	14 500

Таблица 9. Усредненная стоимость ремонтных работ

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

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Порядок расчета стоимости активов при оценке для целей МСФО следующий:

1. По используемым (операционным) активам определяется:

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

2. По избыточным активам определяется:

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

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

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

3.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

PC – справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости;

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

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

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

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

$I_{ФИЗ}$ – физический износ;

$U_{ФУН}$ – функциональное устаревание;

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

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

3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валовой ренты.

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

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

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

3.3.3. Доходный подход

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

3.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

3.3.5. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ

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

Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

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

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

Ввиду того, что в данном случае квартира не является доходным видом недвижимости и типичный покупатель совершает сделку купли-продажи квартиры для целей дальнейшего личного пользования, либо в инвестиционных целях (последующая перепродажа), а не в целях получения коммерческой выгоды от эксплуатации – результат данного подхода не

отражает реальную мотивацию ни продавца, ни покупателя. В связи с этим Оценщик отказался от использования доходного подхода.

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

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

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

Метод сравнения продаж к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

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

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

В результате исследования рынка купли-продажи жилой недвижимости Звенигородского района для оцениваемого объекта были выбраны 5 аналогов для 2-х комнатных квартир и 4 аналога для 3-комнатных квартир, которые максимально схожи с объектами оценки. Сравнение объекта оценки с другими объектами аналогами потребует введение большого количества корректировок, что приведет к искажению итоговой справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

Таблица 10. Краткая характеристика объектов-аналогов (2-х комнатные квартиры)⁸

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Заречье кв-л, 4	Двухкомнатная квартира в готовом доме обжитого комплекса "Заречье". Это современный комплекс с набором объектов инфраструктуры. Он построен в юго-западной части города Звенигорода, в 10 минутах езды от центра. "Заречье" состоит из 7 домов малой этажности с лифтами. Высота этажей "в чистоте" 3 м. Места для парковки позволят решить проблему личного автотранспорта. Внутри комплекса сохранен природный ландшафт: многолетние деревья. Территория жилого комплекса огорожена забором. На территории детский сад. Квартира в собственности. Площадь комнат: 17,6-14,2 м2. Жилая площадь: 31,8 м2. Площадь кухни: 8,4 м2	55,1	3 306 000	60 000	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/151912855/
2	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая ул., 4	Отличная квартира в одном из самых живописных и экологичных мест Звенигорода ЖК Заречье. Кирпичный малоэтажный комплекс со своей закрытой охраняемой территорией. Функциональные детские и спортивные площадки, в пешей доступности берег Москвы-реки, детский центр развития Кузнечик, м-ны Дикси, Магнит. Вся инфраструктура Звенигорода. Хорошее транспортное сообщение с Москвой. Прекрасный бонус: возможность присоединения чердака и выкупа цокольного этажа. Этаж: 5 / 5. Год постройки: 2010. Высота потолков: 3 м. Площадь комнат: 25+11 м2. Жилая площадь: 36 м2. Площадь кухни: 12 м2. Ремонт: евроремонт	58,6	4 400 000	75 085	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/150634341/
3	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая ул., 2	Продается квартира свободной планировки в ЖК "Заречье" (г. Звенигород). Площадь 50,8 кв.м. Находится на 5 этаже 5-этажного дома, без отделки. Продажа от собственника (не агентство!), все документы на руках, готовы к сделке. К квартире также можно оформить дополнительное помещение в мансардной части дома. Уютный охраняемый огороженный жилой комплекс в экологически чистом районе города. Развитая инфраструктура (детский сад, игровые площадки, парковочные места, рядом детский оздоровительный центр "Кузнечик", лес, река). Транспортная доступность	50,8	2 950 000	58 071	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/153714523/
4	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Маяковского кв-л, 37	Площадь кухни: 11,5 м2. Этаж: 4 / 10. Высота потолков: 2,70 м. Площадь комнат: 18-12 м2. Жилая площадь: 30 м2. Площадь кухни: 11,5 м2	60	4 200 000	70 000	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/153365931/

⁸ Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
5	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Почтовая ул., 36	Этаж: 5 / 6. Высота потолков: 2,90 м. Площадь комнат: 16,01-11,49 м2. Жилая площадь: 27,5 м2. Площадь кухни: 10 м2. Продается двухкомнатная квартира площадью 50,89 кв.м. в новом жилом комплексе "Центральный", расположенном в центре одного из старейших городов Подмосковья - Звенигорода. Звенигород славится хорошей экологией и богатой природой. Вся необходимая инфраструктура Звенигорода находится в шаговой доступности от ЖК "Центральный": школы, детский сад, поликлиника, торговый центр, магазины, кафе и прочее. Автобусная остановка в двух минутах ходьбы от дома. По трассе А107 можно доехать до Можайского и Новорижского шоссе.	50,9	3 150 000	61 886	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/151349357/

Таблица 11. Краткая характеристика объектов-аналогов (3-х комнатные квартиры)⁹

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Заречье кв-л, 1	Трёхкомнатная квартира в готовом доме обжитого комплекса "Заречье". Это современный комплекс с набором объектов инфраструктуры. Он построен в юго-западной части города Звенигорода, в 10 минутах езды от центра. "Заречье" состоит из 7 домов малой этажности с лифтами. Высота этажей "в чистоте" 3 м. Места для парковки позволяют решить проблему личного автотранспорта. Внутри комплекса сохранен природный ландшафт: многолетние деревья. Территория жилого комплекса огорожена забором. На территории детский сад. Квартира в собственности. Этаж: 1 / 5. Площадь комнат: 30-25-25 м2. Жилая площадь: 80 м2. Площадь кухни: 15 м2	122,6	7 356 000	60 000	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/151913392/
2	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая ул., д. 1-6	Продается трехкомнатная квартира в новостройке Квартал «Заречье» по адресу Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая ул., д. 1-6. Общая площадь квартиры - 122.6 кв. м. Тип проекта, по которому построен дом — Монолитно-кирпичный, компания-застройщик — Молния-Инвест. Стоимость квартиры — 7356000 руб. Способы оплаты можно уточнить у продавца. Более подробная информация по телефону. Срок ГК. Жилая площадь 51.20 м2. Этаж 1 / 7.	122,6	7 356 000	60 000	https://www.novostroy-m.ru/kvartiry/trehkomnatnaya-kvartira-v-kvartalzareche-cbf471ebb02736fe1ff26fe0395ebc

⁹ Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
3	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Чехова, 1	Этаж: 6 / 7. Площадь комнат: 20-20-20 м2. Жилая площадь: 60 м2. Площадь кухни: 16 м2. Уникальная двухуровневая квартира в доме бизнес класса в престижном районе города Звенигород. Дом 2009 года постройки с подземным паркингом, находится в очень удобном для жизни и красивом месте на высоком берегу Москвы реки в окружении малоэтажной застройки, рядом с Вознесенским собором. Квартира с функциональной планировкой: на первом уровне просторная кухня-столовая и гостиная, санузел, лоджия - 8 кв.м., площади для размещения гардеробной комнаты или хозяйственных помещений, на втором (мансардном) уровне две спальни, возможность формирования антресоли благодаря высоте потолка до 6 метров, санузел, площади для гардеробной, отдельный выход в подъезд. Квартира без внутренней отделки	125	8 900 000	71 200	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/156400713/
4	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Почтовая ул., 41к2	Большая, Уникальная квартира в самом сердце города. Общая площадь: 114 м2. Без отделки. Свободная планировка. Такая площадь позволяет сделать. Полноценную 3х-комнатную квартиру, художественную студию, офисное помещение. Этаж: 5 / 5. Год постройки: 2010. Общая площадь: 114 м2. Площадь комнат: 20-15-15 м2. Жилая площадь: 50 м2. Площадь кухни: 12 м2	114	6 790 000	59 561	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/155165626/

ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Корректировка по данному показателю составляет (-)7%.

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на площадь

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

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

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

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

Корректировка на тип объекта

Величина корректировки определялась на основании следующих рыночных показателей:

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

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

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

Корректировка на этаж

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

Оцениваемый объект расположен на первом этаже жилого дома, объекты-аналоги – на средних этажах жилых домов. Вследствие чего, к стоимости данных объектов, необходимо применять понижающую корректировку.

Величина корректировки определялась на основании данных сайта: <http://www.ocenka-i.ru/korr-all/2010-10-22-05-42-28.html>.

www.ocenka-i.ru/korr-all/2010-10-22-05-42-28.html

ОЦЕНКА КВАРТИРЫ
ДЛЯ ЗАКАЗНОЙ ЛЮБОГО БАНКА

СТРАХОВАНИЕ
ПО ТАРИФАМ "КАК СОТРУДНИКУ СТРАХОВОЙ"

Оценка квартиры для Сбербанка
Независимая оценка для Сбербанка, Связьбанка, Генбанка, ДельтаКредит... (ипотека)

Поиск...

Главная
Оценка недвижимости
Страхование со скидкой
Оценка для выкупа у ДГИ (ДИПМ)
Оспаривание кадастра
Оценка имущества
Оценка предметов искусства
Оценка бизнеса
Карта сайта
Оценка ущерба
Прайс-лист

Оценка квартиры и земли

Зачем нужна оценка?
Особенности оценки
Задачи оценки физических лиц
Задачи оценки юридических лиц

Порядок оценки:

На этаж расположения

Корректировка при расчете на этаж расположения

Данная корректировка при независимой оценке квартиры отражает влияние на ее стоимость в зависимости от расположения в здании, на первом или последнем этажах. В случае расположения квартиры на средних этажах, корректировка принимается равной единице (не учитывается), ввиду незначительного влияния на стоимость. Итак, расположение оцениваемой квартиры на крайних этажах многоэтажного жилого дома, в большинстве случаев оказывает влияние на ее стоимость следующим образом:

- Первый этаж - от -10 до +10%;
- Последний этаж - от -2 до +10%

Расположение квартиры на 1 этаже в большинстве случаев оказывает отрицательное влияние на ее стоимость, за исключением случаев, когда объекты расположенные на первом этаже находятся на оживленных магистралях и поэтому могут быть использованы будущими владельцами в качестве магазина или офиса (после перевода в нежилой фонд). В таком случае стоимость квартиры может превысить среднерыночную. В случае нахождения квартиры на последнем этаже дома, и возможности получения дополнительной площади путем покупки и присоединения к квартире части технического этажа, либо при покупке элитной недвижимости, последние этажи в ряде случаев так же могут оказаться дороже, чем квартиры на обычных этажах.

Мнение эксперта:

Ситуация на рынке жилья Москвы на начало сентября 2016 года
12/09/2016

Рублевые цены на столичную недвижимость остаются в районе отметки 169 тысяч рублей за «квадрат». Осенью 2016 года на столичном рынке недвижимости наблюдается стабильность, которая по прогнозам специалистов сохранится до наступления осени. Покупательская активность с июня по июль по-прежнему на дос...

Подробнее...

Наблюдается падение спроса на вторичном рынке Москвы
07/09/2016

Несмотря на падение спроса на рынке, рост предложения идет в среднем темпе – от 4 до 5% в год. Снижение спроса на вторичном рынке жилья Москвы и Подмоскovie, которое мы наблюдаем в апреле-мае наметилось еще в начале марта текущего года. Вместе с тем выросло число сделок с недвижимостью.

Исходя из данной аналитик, величина корректировки для объектов-аналогов, расположенных на средних этажах будет составлять (-)10%, для объектов-аналогов, расположенных на последних этажах – (-)8%.

Корректировка на вид из окна

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

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

Корректировка на техническое состояние, ремонт

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

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

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

Таблица 12. Стоимость ремонтных работ

Источник информации	Уровень ремонта	Стоимость ремонтных работ, руб./кв.м
http://avalremont.ru/Tseni/?test=1&utm_exp=12033866		

Источник информации	Уровень ремонта	Стоимость ремонтных работ, руб./кв.м
0-0.qffjclgdS_aeB7HDQWGx2Q.1&utm_referrer=www.yandex.ru%2Fclck%2Fjsreidir Компания "АвельРемонт" тел: +7 (499) 322-28-71	Черновые работы	4 700
	Капитальный ремонт	6 500
	Евроремонт	8 500
http://rmstroj.ru/remont-kvartir/ekslyuzivnyj-remont-kvartir.php	Эксклюзивный ремонт	16 500
http://www.v-remont.ru/price.html ООО «Евроремонт квартир» тел.: + 7 (903) 789-57-48	Косметический ремонт	3 000
	Капитальный	6 000
	Евроремонт	8 000
http://remont24.msk.ru/ceny	Эксклюзивный ремонт	14 000
http://www.remf.ru/price.htm Строительно-ремонтная компания «РЕМ-FKS» тел: +7 (495) 542-64-67	Косметический ремонт	2 500
	Капитальный	5 500
	Евроремонт	9 500
http://remont.moscow/ceny/	Эксклюзивный ремонт	14 500

Таблица 13. Усредненная стоимость ремонтных работ

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

Описание вводимых корректировок для 2-х комнатных квартир.

В помещениях объекта оценки проведен косметический ремонт.

Помещения объектов-аналогов №№1, 3, 4 и 5 находятся в состоянии «без отделки», к стоимости данных объектов применялась повышающая корректировка в размере 3 400 руб./кв.м.

В помещении объекта-аналога №2 проведен качественный ремонт. К стоимости данного объекта применяется корректировка, рассчитанная как разница между стоимостью косметического ремонта и стоимостью качественного ремонта (капитального): 3 400 руб./кв.м – 6 000 руб./кв.м = (-)2 600 руб./кв.м. Следовательно, величина поправки для объекта-аналога №2 составляет (-)2 600 руб./кв.м.

Описание вводимых корректировок для 3-х комнатных квартир.

В помещениях объекта оценки проведен косметический ремонт.

Помещения объектов-аналогов находятся в состоянии «без отделки», к стоимости данных объектов применялась повышающая корректировка в размере 3 400 руб./кв.м.

Веса аналогов

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

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

D – весовой коэффициент;
 Q – общее количество корректировок;
 q – количество корректировок аналога;
 p – количество аналогов.

Таблица 14. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов (2-х комнатные квартиры)

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Количество корректировок по объектам-аналогам	2	3	3	3	3
Общее количество корректировок	14				
Весовой коэффициент, %	21,43	19,64	19,64	19,64	19,64

Таблица 15. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов (3-х комнатные квартиры)

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество корректировок по объектам-аналогам	2	3	3	3
Общее количество корректировок	14			
Весовой коэффициент, %	21,43	19,64	19,64	19,64

Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта представлен в нижеследующих таблицах:

Таблица 16. Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта (2-х комнатные квартиры)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Стоимость, руб./кв.м.		60 000	75 085	58 071	70 000	61 886
Передаваемые права на помещение	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		60 000	75 085	58 071	70 000	61 886
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		60 000	75 085	58 071	70 000	61 886
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		60 000	75 085	58 071	70 000	61 886
Дата предложения	26.04.2017 г.	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		60 000	75 085	58 071	70 000	61 886
Снижение цены в процессе торгов	Справедливая (рыночная) стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-7	-7	-7	-7	-7
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		55 800	69 829	54 006	65 100	57 554
Адрес местоположения	Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Заречье кв-л, 4	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая ул., 4	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая ул., 2	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Маяковского кв-л, 37	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Почтовая ул., 36
Корректировка, %		0	0	0	0	0

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		55 800	69 829	54 006	65 100	57 554
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	56,3, 56,8	55,1	58,6	50,8	60	50,9
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		55 800	69 829	54 006	65 100	22 188
<i>Тип объекта</i>	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		55 800	69 829	54 006	65 100	22 188
<i>Этаж</i>	1 этаж	1/5	5/5	5/5	4/10	5/6
Корректировка, %		0	-8	-8	-10	-10
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		55 800	64 243	49 686	58 590	51 799
<i>Состояние, ремонт</i>	Косметический ремонт	Без отделки	Качественная отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, руб./кв.м.		3 400	-2 600	3 400	3 400	3 400
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		59 200	61 643	53 086	61 990	55 199
<i>Весовые коэффициенты, %</i>		21,43	19,64	19,64	19,64	19,64
Справедливая (рыночная) стоимость, руб./кв.м.		58 235,00				
Справедливая (рыночная) стоимость, квартиры общей площадью 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2, руб.		3 278 630,50				
Справедливая (рыночная) стоимость, квартиры общей площадью 56.8 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв. 88, руб.		3 307 748,00				

Таблица 17. Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта (3-х комнатные квартиры)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость, руб./кв.м.		60 000	60 000	71 200	59 561
<i>Передаваемые права на помещение</i>	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		60 000	60 000	71 200	59 561
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		60 000	60 000	71 200	59 561
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		60 000	60 000	71 200	59 561
<i>Дата предложения</i>	26.04.2017 г.	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		60 000	60 000	71 200	59 561
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Справедливая (рыночная) стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-7	-7	-7	-7
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		55 800	55 800	66 216	55 392
<i>Адрес местоположения</i>	Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Заречье кв-л, 1	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая ул., д. 1-6	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Чехова, 1	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Почтовая ул., 41к2
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		55 800	55 800	66 216	55 392

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	122,6	122,6	122,6	125	114
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		55 800	55 800	66 216	55 392
<i>Тип объекта</i>	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		55 800	55 800	66 216	55 392
<i>Этаж</i>	1 этаж	1/5	1/7	6/7	5/5
Корректировка, %		0	0	-10	-8
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		55 800	55 800	59 594	50 961
<i>Состояние, ремонт</i>	Косметический ремонт	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, руб./кв.м.		3 400	3 400	3 400	3 400
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		59 200	59 200	62 994	54 361
<i>Весовые коэффициенты, %</i>		26,67	26,67	23,33	23,33
Справедливая (рыночная) стоимость, руб./кв.м.		58 956,00			
Справедливая (рыночная) стоимость, руб.		7 228 005,60			

В соответствии с Договором, Объект оценки представляет собой 3 (три) жилых помещения в многоквартирном жилом доме расположенные по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, д. 3, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 26 апреля 2017 года, составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1, , адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 1	7 228 005,60
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2	3 278 630,50
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; назначение: жилое, общая площадь 56.8 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв. 88	3 307 748,00
ИТОГО:	13 814 384,10¹⁰ руб. (Тринадцать миллионов восемьсот четырнадцать тысяч триста восемьдесят четыре) рубля 10 копеек

¹⁰ В соответствии со Ст.149 НК РФ «Операции, не подлежащие налогообложению (освобождаемые от налогообложения)», жилые помещения не облагаются НДС

4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Таблица 18. Результаты расчета справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов

Объект оценки	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1, , адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 1	-	7 228 005,60	-
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2	-	3 278 630,50	-
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; назначение: жилое, общая площадь 56.8 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв. 88	-	3 307 748,00	-

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

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

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает стоимость

оцениваемого недвижимого имущества. В связи с этим, оценщиками сравнительному подходу присваивается удельный вес равный 100%.

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

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

Таблица 19. Результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Объект оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.						Средневзвешенное значение справедливой (рыночной) стоимости, руб.
	Затратный подход	уд. вес, %	Сравнительный подход	уд. вес, %	Доходный подход	уд. вес, %	
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1, , адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 1	-	0	7 228 005,60	100	-	0	7 228 005,60
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2	-	0	3 278 630,50	100	-	0	3 278 630,50
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; назначение: жилое, общая площадь 56.8 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв. 88	-	0	3 307 748,00	100	-	0	3 307 748,00

Объект оценки представляет собой 3 (три) жилых помещения в многоквартирном жилом доме расположенные по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, д. 3, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка

справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 26 апреля 2017 года, составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1, , адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 1	7 228 005,60
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2	3 278 630,50
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; назначение: жилое, общая площадь 56.8 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв. 88	3 307 748,00
ИТОГО:	13 814 384,10¹¹ руб. (Тринадцать миллионов восемьсот сорок четыре тысячи триста восемьдесят четыре) рубля 10 копеек

4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

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

¹¹ В соответствии со Ст.149 НК РФ «Операции, не подлежащие налогообложению (освобождаемые от налогообложения)», жилые помещения не облагаются НДС

4.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В соответствии с Договором, Объект оценки представляет собой 3 (три) жилых помещения в многоквартирном жилом доме расположенные по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, д. 3, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 26 апреля 2017 года, составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336; назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м., этаж 1, , адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 1	7 228 005,60
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2	3 278 630,50
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140; назначение: жилое, общая площадь 56.8 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.3, кв. 88	3 307 748,00
ИТОГО:	13 814 384,10¹² руб. (Тринадцать миллионов восемьсот сорок четыре тысячи триста восемьдесят четыре) рубля 10 копеек

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

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

Главный эксперт оценщик

Е.С. Дуленкова

Генеральный директор
ООО «ЭнПиВи Консалтинг»

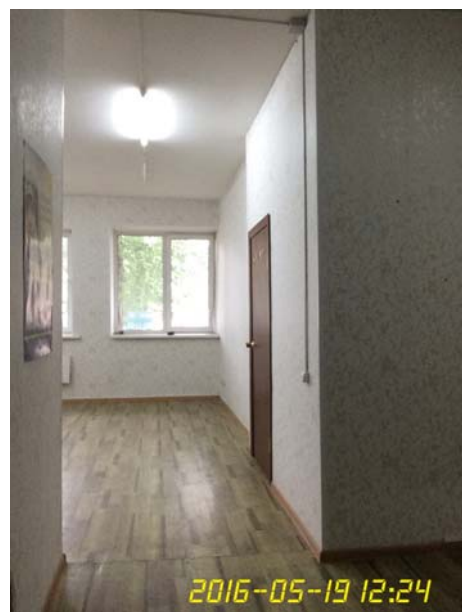
Р.Г. Борисычев

М.П.

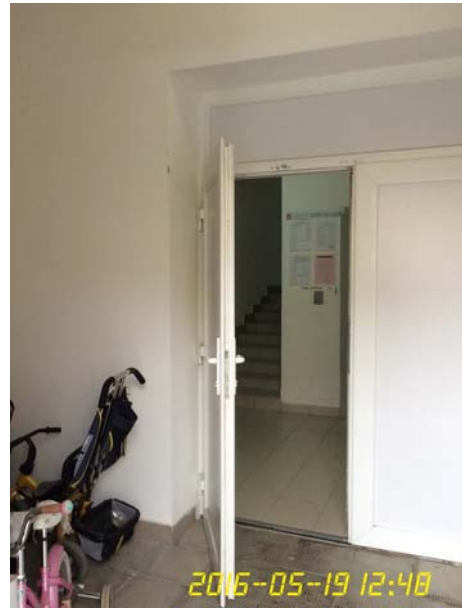
¹² В соответствии со Ст.149 НК РФ «Операции, не подлежащие налогообложению (освобождаемые от налогообложения)», жилые помещения не облагаются НДС

5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фотографии объекта оценки.







Аналоги

https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/151912855/

Интернет Яндекс Почта

2-комн. кв. в ЖК «Заречье»
 Московская область, Звенигород городской округ,
 Звенигород, Заречье кв-л, 4 [Показать на карте](#)
 М Кунцевская, 40 мин. на машине

3 306 000 руб.
 60 000 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)


Общая информация:
 Этаж: 1 / 5
 Тип дома: новостройка, монолитный
 Тип продажи: предварительный договор
 Общая площадь: 55,1 м²
 Площадь комнат: 17,5-14,2 м²
 Жилая площадь: 31,8 м²
 Площадь кухни: 8,4 м²
 Свещенных санузлов: 1
 Балкон: -
 Лифт: 1 груз.
 Парковка: наземная
 Вид из окна: двор
 Сдана ГК: дом сдан

МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК
 Ежемесячный платеж от 19 678 Р
 *Привлекательный расчет. Заполните заявку на ипотеку сейчас!

Двухкомнатная квартира в готовом доме обжитого комплекса "Заречье". Это современный комплекс с набором объектов инфраструктуры. Он построен в юго-западной части города Звенигорода, в 10 минутах езды от центра. "Заречье" состоит из 7 домов малой этажности с лифтами. Высота этажей "в чистоте" 3 м. Места для парковки позволяют решить проблему личного автотранспорта. Внутри комплекса сохранены природный ландшафт: многолетние деревья. Территория жилого комплекса огорожена забором. На территории детский сад. Квартира в собственности.

ИНКОМ-Новостройки **ИНКОМ-Новостройки** **ИЖО**
 ИНКОМ-Новостройки
[Показать телефон](#)

Просмотров: всего 749, за сегодня 2 **Принято** сегодня, 04:40



ЖК Лесобережный 10 км до Москвы
 Панорамная архитектура, потрясающий вид из окон на лес и набережную.
 Тел.: (495) 162-01-23

Город-событие на Рублеве!
 15 мин от метро Славянский б-р. 500 объектов инф-ры! Больше времени на семью!
 Тел.: (495) 432-04-99

https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/150634341/

Интернет Яндекс Почта

Звенигород, Садовая ул., 4 [Показать на карте](#)
 М Белорусская,
 М Строгино,

4 400 000 руб.
 75 085 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)


[Показать телефон](#)

Общая информация:
 Этаж: 5 / 5
 Тип дома: вторичка
 Год постройки: 2010
 Высота потолков: 3 м
 Тип продажи: альтернатива
 Общая площадь: 58,6 м²
 Площадь комнат: 25-11 м²
 Жилая площадь: 36 м²
 Площадь кухни: 12 м²
 Свещенных санузлов: 1
 Балкон: 1 балк.
 Лифт: 1 груз.
 Парковка: наземная
 Вид из окна: двор
 Ремонт: евроремонт

МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК
 Ежемесячный платеж от 26 190 Р
 *Привлекательный расчет. Заполните заявку на ипотеку сейчас!

Отличная квартира в одном из самых живописных и экологических мест Звенигорода ЖК Заречье. Кирпичный малоэтажный комплекс со своей закрытой охраняемой территорией. Функциональные детские и спортивные площадки, в легкой доступности берег Москвы-реки, детский центр развития Крутыек, чаша Дюкис, Мамонт. Вся инфраструктура Звенигорода. Хорошее транспортное сообщение с Москвой. Прекрасный бонус: возможность присоединения чердака и выкупа цокольного этажа. Есть все для комфортной жизни на природе. Взрослый собственник, никто не прописан.

ID:193176
[Показать телефон](#)



ЖК Троицкое, м. Котельники
 Своя квартира 36,6 кв. м на 28 км р - 20400 р/мес. Ипотека от 7%, распродажа без! Застройщик. Метро 10 мин.
 Тел.: (495) 320-30-01

Готовый ЖК в ЦАО
 Одн. сайт застройщик! Апартаменты (со скидкой от 2,9 до 6,8 млрд.руб. Первый взнос 20%) Распродажа на 2017 г!
 Тел.: (495) 24-18-411

ЖК «Недрасовки» г.Москва
 Готовые квартиры в Москве. 3 минуты пешком до метро. Первоначальный

svobodnaya planirovka в ЖК «Заречье»
 Московская область, Звенигород городской округ,
 Звенигород, Садовая ул., 2 [Показать на карте](#)


2 950 000 руб.
 56 731 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Общая информация:
 Этаж: 5 / 5
 Тип дома: новостройка, кирпичный
 Тип продажи: договор ЖСК
 Общая площадь: 52 м²
 Площадь комнат: 31 м²
 Жилая площадь: 31 м²
 Площадь кухни: -
 Санузлы: - нет
 Балкон: -
 Лифт: 1 пасс.
 Вид из окна: двор и улица
 Сдана ГК: 1 кв. 2012 года

Ежемесячный платеж от 17 559 Р
 Заполните заявку на ипотеку сейчас!



ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЙ УЧЕТ
 ЦИАН ID 516247

Продается квартира свободной планировки в ЖК "Заречье" (г. Звенигород). Площадь 50,8 кв.м. Находится на 5 этаже 5-этажного дома, без отделки. Продажа от собственника (не агентство), все документы на руках, готовы к сделке.
 К квартире также можно оформить дополнительное помещение в мансардной части дома. Уютный охраняемый огороженный жилой комплекс в экологически чистом районе города. Развитая инфраструктура (детский сад, игровые площадки, парковая зона, рядом детский оздоровительный центр "Кувшинки", лес, река). Транспортная доступность. Также возможен вариант обмена на земельный участок/дом в Одинцовском районе вблизи жд станций Белорусского направления.

[Показать телефон](#) ID:516247

Жилой комплекс «Норвичрееский»
 Старт продаж! Квартиры в готовом микрорайоне от 2,4 млн руб. 10 минут до метро. Скидки до 20%! Расстояние - 0% от Ипотеки - 8,4%.
 Тел.: (495) 135-24-31

ЖК Видный город,
 Квартиры нового поколения! Всего от 2 млн руб. 10 мин от м.Аэро.
 Тел.: (495) 255-56-34

2-комн. кв.
 Московская область, Звенигород городской округ,
 Звенигород, Маяковского кв-л, 37 [Показать на карте](#)


4 200 000 руб.
 70 000 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Общая информация:
 Этаж: 4 / 10
 Тип дома: вторичка
 Год постройки: 2008
 Высота потолков: 2,70 м
 Тип продажи: свободная
 Общая площадь: 60 м²
 Площадь комнат: 18-12 м²
 Жилая площадь: 30 м²
 Площадь кухни: 11,5 м²
 Разделенных санузлов: 1
 Балкон: 2 лодж.
 Лифт: 1 пасс. + 1 груз.
 Парковка: наземная
 Вид из окна: двор
 Ремонт: отсутствует

Ежемесячный платеж от 25 000 Р
 Заполните заявку на ипотеку сейчас!



ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЙ УЧЕТ
 ЦИАН ID 31876

Продается Квартира в готовом доме. Шанарка, просторная, 2-х комн Распашонка, с хорошим видом на две стороны! Установлены новые окна Балко. @ широчай доступности цены, детский сад, супермаркет АТАК, магазины, салоны красоты, банк., поликлиника.
 В 5 мин ходьбы от дома конечная остановка автобусов до Москвы (м. Строгино, Кунцево) и до ж/д станции Звенигород. Звоните, покажем в любое время.

[Показать телефон](#) ID:31876

ЖК Лесобережный 10 мин до Москвы
 Подлинная архитектура, потрясающий вид из окон на лес и набережную.
 Тел.: (495) 162-61-23

Увидеть, чтобы остаться
 Всего одна квартира с авторской отделкой от Scott Brownrigg на особые условия.
 Тел.: (495) 777-55-54

2-комн. кв. в ЖК «Центральный»
 Московская область, Звенигород городской округ,
 Звенигород, Почтовая ул., 36 [Показать на карте](#)

3 150 000 руб.
 61 898 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)


Общая информация:
 Этаж: 5 / 6
 Тип дома: вторичка
 Высота потолков: 2,90 м
 Тип продажи: свободная
 Общая площадь: 50,9 м²
 Площадь комнат: 16,01-11,49 м²
 Жилая площадь: ● 27,5 м²
 Площадь кухни: ● 10 м²
 Раздельные санузлы: ● 1
 Балкон: ● 1 балк.
 Лифт: 1 груз.
 Парковка: нет
 Вид из окна: двор
 Ремонт: отсутствует

ИПСОСОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК
Ежемесячный платеж от 18 750 Р
 *Предварительный расчет. Заполните заявку на ипотеку онлайн!

Продается двухкомнатная квартира площадью 50,89 кв.м. в новом жилом комплексе «Центральный», расположенном в центре одного из старейших городов Подмосковья - Звенигорода. Звенигород славится хорошей экологией и богатой природой. Вся необходимая инфраструктура Звенигорода находится в шаговой доступности от ЖК «Центральный»: школы, детский сад, поликлиника, торговый центр, магазины, кафе и прочее. Автобусная остановка в двух минутах ходьбы от дома. По трассе А107 можно доехать до Можайского и Новорязского шоссе.

ID:12553102 (ИЖО) [Показать телефон](#)

Просмотров: всего 293, за сегодня 1 [Платное](#) вчера, 13:29



ЦИАН ID:12553102

ЖК «20520»
 Уникальные квартиры от 11,3 млн руб в клубном доме около Нескучного сада. Ипотека от Сбербанка. БТБ 24, ТрансКредитБанк.
 Тел.: (495) 640-71-45

Квартиры в ЖК «Митино Парк»
 Квартиры с отделкой от 2,9 млн руб. 970 м от метро, рядом парк и река. Старый район! Подробности по телефону.
 Тел.: (495) 124-90-44

3-комн. кв. в ЖК «Заречье»
 Московская область, Звенигород городской округ,
 Звенигород, Заречье кв-л, 1 [Показать на карте](#)

Крылатское, 48 мин. пешком

7 356 000 руб.
 60 000 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)


Общая информация:
 Этаж: 1 / 5
 Тип дома: новостройка, монолитный
 Тип продажи: предварительный договор
 Общая площадь: 122,6 м²
 Площадь комнат: 30-25-25 м²
 Жилая площадь: ● 80 м²
 Площадь кухни: ● 15 м²
 Раздельные санузлы: ● 1
 Балкон: ● -
 Лифт: 1 груз.
 Парковка: наземная
 Вид из окна: двор
 Сдача ГК: дом сдан

ИПСОСОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК
Ежемесячный платеж от 43 785 Р
 *Предварительный расчет. Заполните заявку на ипотеку онлайн!

Трехкомнатная квартира в готовом доме обжитого комплекса «Заречье». Это современный комплекс с набором объектов инфраструктуры. Он построен в юго-западной части города Звенигорода, в 10 минутах езды от центра. «Заречье» состоит из 7 домов малой этажности с лифтами. Высота этажей «в чистоте» 3 м. Места для парковки позволяют решить проблему личного автотранспорта. Внутри комплекса сохранен природный ландшафт: многолетние деревья. Территория жилого комплекса огорожена забором. На территории детский сад. Квартира в собственности.

ИНКОМ-Новостройки [Показать телефон](#)

Просмотров: всего 419, за сегодня 0 [Принято](#) сегодня, 04:10



ЦИАН ID:399786

Квартиры в ЖК «Аннино Парк»
 Квартиры с отделкой от 4,1 млн руб. у м. Аннино. Ипотека 10%. Подробности по телефону!
 Тел.: (495) 137-47-94

ЖК Лесобережный 10 мин до Москвы
 Премьерная архитектура, потрясающий вид из окон на лес и набережную.
 Тел.: (495) 162-61-23

www.novostroy.mtu.kvartiry/mshkominatnaya-kvartira-v-kvartale-zareche-c3d471e6b02736fe1f06bc393e6c

Срок ГК	Дом сдан
Тип проекта	Монолитно-кирпичный
Общая площадь	122.60 м ²
Жилая площадь	51.20 м ²
Площадь кухни	20.00 м ²
Этаж	1 / 7
Отделка	нет
Мусоропровод	есть

Уже скоро тут будет планировка

Параметры 3-комнатной квартиры

Ипотека: Россельхозбанк, Сбербанк

Расположение 3-комнатной квартиры

Район: Звенигород городской округ
Поселок: Звенигород
Шоссе: < Новорижское 34 км от МКАД
Ж/Д-станция: Звенигород 20 мин. пешком
Дом: 1
Адрес: Садовая ул., д. 1-6

Особенности

Продается трехкомнатная квартира в новостройке Квартал «Заречье» по адресу Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая ул., д. 1-6. Общая площадь квартиры - 122.6 кв. м. Тип проекта, по которому построен дом – Монолитно-кирпичный, компания-застройщик – Молния-Инвест. Стоимость квартиры – 7356000 руб. Способы оплаты можно уточнить у продавца. Более подробная информация по телефону.

Где купить квартиру

ИНКОМ-Недвижимость

Задайте вопрос продавцу...

Я не робот

Отправить вопрос

Пожаловаться

Официальный сайт Квартал «Заречье»

zvenigorod.siam.ru/sale/flat/156400713/

3-комн. кв. в ЖК «на ул. Чехова»
Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Чехова, 1 Показать на карте
 Куцевская, 60 мин. на машине

8 900 000 руб.
 71 200 руб за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон

Общая информация:
 Этаж: 6 / 7
 Тип дома: вторичка, кирпично-монолитный
 Тип продажи: свободная
 Общая площадь: 125 м²
 Площадь комнат: 20-20-20 м²
 Жилая площадь: в 60 м²
 Площадь кухни: в 16 м²
 Совмещенных санузлов: в 2
 Балкон: в 2 лодж.
 Лифт: 1 пасс. + 1 груз.
 Телефон: нет
 Вид из окна: улица

Лит: 11-01697.
 Начальная двухуровневая квартира в доме бизнес класса в престижном районе города Звениграда.
 Дом 2009 года постройки с подземным паркингом, находится в очень удобном для жизни и красивом месте на высоком берегу Москвы реки в окружении наладотажной застройки, рядом с Бизнесменским собором.
 Квартира с функциональной планировкой: на первом уровне просторная кухня-столовая и гостиная, санузел, лоджия - 8 кв.м., площади для размещения габаритной комнаты или хозяйственных помещений, на втором (интерсдон) уровне две спальни, возможность формирования антресоли благодаря высоте потолка до 6 метров, санузел, площадь для габаритной, отдельный выход в подвезд. Квартира без внутренней отделки.
 Благоустроенная охраняемая территория с детской площадкой, вокруг растут лиственные, лифт в охраняемый подземный паркинг, прекрасный контингент жителей, преимущественно семейных.

РОССЕЛЬХОЗБАНК
 Ежемесячный платеж от 52 975 Р
 Заполните заявку на ипотеку сейчас!

Прогноз: всего 43, за сегодня 1 Подпись вчера, 18:01

ЦМАН ID 24956

Квартиры в ЖК «Green Park»
 Квартиры от 3.5 млн руб. Сданы в 3 кв. 2017 года. Подземный паркинг. Ипотека 10%. Подробности по телефону!
 Тел.: (495) 134-63-66

ЖК Бизнес-класса «Лица»
 Инновационный ЖК бизнес-класса. Восток в доме. Охраняемая территория. Заемте сейчас! Выделите ключи сейчас!
 Тел.: (495) 432-19-89

zvenigorod.dan.ru/sale/flat/155165626/

3-комн. кв. в ЖК «Почтовая 41к2»
 Московская область, Звенигород городской округ,
 Звенигород, Почтовая ул., 41к2 [Показать на карте](#)

6 790 000 руб.
 59 561 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Общая информация:
 Этаж: 5 / 5
 Тип дома: вторичка
 Год постройки: 2010
 Тип продажи: свободная
 Общая площадь: 114 м²
 Площадь комнат: 20-15-15 м²
 Жилая площадь: ● 50 м²
 Площадь кухни: ● 12 м²
 Раздельные санузлы: ● 1
 Балкон: ● -
 Лифт: -
 Вид из окна: двор и улица
 Ремонт: отсутствует

35 минут от Москвы. Новорижское, Рублевское шоссе.
 Легендарный город Звенигород. Элитный район.

Большая, уникальная квартира в самом сердце города.
 Общая площадь: 114 м². Без отделки. Свободная планировка.


Такая площадь позволит сделать полноценную 3-комнатную квартиру художественную студию офисное помещение

Квартиру нужно смотреть! Фото не передают всех преимуществ. Звоните смело с 8 утра и до 23 вечера!


Плюс:

МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК
 Ежемесячный платеж от 40 416 Р
 *Примерный расчет. Зарплата зависит от источника дохода!

Просмотров: всего 92, за сегодня 3 [Платное](#) 23 апр, 01:09



ЦЕНА: ID 340337



ЖК: Две столицы!
 Продажа квартир в Химках. От 2,4 млн руб. Ипотека ДДУ. Первый взнос от 95 000 р.
 Тел.: (495) 241-81-57

ЖК: Видный город.
 Квартиры нового поколения! Всего от 2 млн руб. 10 мин от м.Аэро.
 Тел.: (495) 255-56-54

Документы оценщика

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01025 Выдано 07.09.2010 г.

ДУЛЕНКОВА
Екатерина Сергеевна

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

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков 07.09.2010
за регистрационным № 1025.77

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


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

Ингосстрах

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

«29» ноября 2016 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Дуленкова Екатерина Сергеевна Паспортные данные: 4508 740365 ОВД «Кутузово» г. Москва 07.10.2006 г. Адрес регистрации: г. Москва, ул. Ярицкая, д. 14, кв. 285
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Питишкая, 12 стр.2
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба дебиторскими (бездебиторскими) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С «03» декабря 2016 года по «02» декабря 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате дебиторских (бездебиторских) Страхователем, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300.000 (Триста тысяч) рублей. 9.2. Лимит ответственности в отношении Расход на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. 1.100 (Одна тысяча сто) рубле за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 12.12.2016г. При неплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
СТРАХОВАТЕЛЬ: Дуленкова Екатерина Сергеевна От Страхователя: _____	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»  От Страховщика: _____ <i>Служба начальникова отдела – Департамент структурного и клиентского продаж Продукция Т.В., ответственности на основании Доверенности № 5219489- 2/16 от 11.11.2016 г.)</i>

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-056598/16**

«20» января 2017 года

г. Москва

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью
«ЭнПиВи Консалтинг»
От Страхователя: _____
(_____)
Ф.И.О. должности, основания полномочий



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Начальник Отдела страховой финансов и профессиональных
рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании
Доверенности № 5052891-3/16 от 24.06.2016 г.)



Документы, предоставленные Заказчиком


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "29" июня 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.05.2009, дата регистрации 29.06.2009, №50-50-49/010/2009-012

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 122,6 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-336

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июня 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-49/010/2009-013


Тихонова Е. П. (подпись)

Регистратор

50. HGN 781558

ООО фирма "НИО", г. Москва, с/п/б, 2008 г., серия "Б"



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"29" июня 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.05.2009, дата регистрации 29.06.2009, №50-50-49/010/2009-012

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,3 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Садовая, квартал Заречье, д.1, кв.2

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/002/2009-345

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июня 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-49/010/2009-014

Регистратор

Тихонова Е. П.



(подпись)

50- НГН 781607



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"25" октября 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 24.09.2010, дата регистрации 25.10.2010, №50-50-49/042/2010-032

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

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,8 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 88, адрес объекта: Московская область, городской округ Звенигород, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.3, кв.88

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/007/2010-140

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" октября 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/042/2010-059

Регистратор

Тихонова Е.П.



М.П.

(подпись)

50-АВН 115208