

Отчет №0338/17/08

об оценке справедливой 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 №8 от 23.04.2018 г.
к Договору №0338/17 от 20.02.2017 г.

Дата составления
Отчета:

26.04.2018 г.

Заказчик

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

2018 г.

Оглавление

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0338/17/08.....	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	7
1.1. Задание на оценку	7
1.1.1. Объект оценки	7
1.1.2. Цель оценки	7
1.1.3. Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	7
1.1.4. Определяемый вид стоимости.....	8
1.1.5. Дата оценки (определения стоимости объекта оценки).....	8
1.1.6. Срок проведения оценки.....	8
1.1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	8
1.1.8. Ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата	9
1.2. Сведения о Заказчике оценки.....	9
1.3. Сведения об Исполнителе оценки	10
1.4. Основание проведения оценки	11
1.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки.....	11
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета	11
1.7. Форма Отчета	11
1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	12
1.9. Термины и определения.....	13
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ)	15
2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	15
2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	18
2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	19
2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
2.6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	24
2.6.1. Картина экономики. Апрель 2018 год.....	24
2.6.2. Краткий обзор рынка первичной жилой недвижимости Московской области. 4 квартал 2017 года	26
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	39
3.1. Порядок проведения оценки	39
3.2. Инспекция объекта оценки	39
3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	39
3.3.1. Затратный подход.....	40
3.3.2. Сравнительный подход.....	40
3.3.3. Доходный подход.....	41
3.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	41
3.3.5. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ.....	41
3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	42
4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	58
4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	58
4.2. Заявление о качестве	60
4.3. Итоговое заключение о стоимости.....	60
5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ	62

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0338/17/08

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 стоимости для принятия управленческих решений и составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»
Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение №8 от 23.04.2018 к Договору № 0338/17 от 20.02.2017 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества
Вид стоимости:	Справедливая стоимость
Оцениваемые права:	Право собственности
Заказчик:	ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти», в лице Генерального директора Анциферова Михаила Вениаминовича
Оценщик:	ООО «ЭнПиВи Консалтинг», фактическое местоположение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Отсутствуют, кроме указанных в п. 1.1.7.
Дата оценки:	26.04.2018 г.
Дата осмотра:	20.04.2018 г.
Номер и дата составления отчета:	№0338/17/08 от 26.04.2018 г.

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

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

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

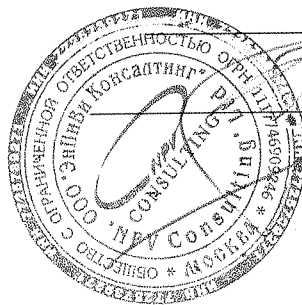
Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 26 апреля 2018 года, составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ
Кадастровый номер: 50:20:0000000:107827, 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 номер: 50:20:0000000:107828; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2	3 278 630,50
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1069, 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 сорок четыре тысяч триста восемьдесят четыре) рубля 10 копеек

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

Главный эксперт оценщик
Генеральный директор
ООО «ЭнПиВи Консалтинг»



[Handwritten Signature] /Е.М. Швец /
/Р.Г. Борисычев/

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 исследуемых объектах 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
Собственник	Владельцы инвестиционных паев -Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Имущественные права	Общая долевая собственность
Обременения	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений и составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»
Дата оценки	«26» апреля 2018 г.
Дата осмотра	«20» апреля 2018 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в целях, указанных в строке «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку, а именно – для принятия управленческих решений. Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления отчета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

Таблица 2. Результаты оценки справедливой стоимости оцениваемых объектов, руб.

Объект исследования	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Справедливая стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Кадастровый номер: 50:20:0000000:107827, 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 номер: 50:20:0000000:107828; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2		3 278 630,50	

Объект исследования	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Справедливая стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1069, 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 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 номер: 50:20:0000000:107827, 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 номер: 50:20:0000000:107828; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 23. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1069, 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 стоимости Объекта оценки на дату оценки 26.04.2018 г. для принятия управленческих решений и составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

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

Результатом оценки является величина итоговой стоимости объекта оценки.

Задачей оценки является определение справедливой стоимости для принятия управленческих решений и составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

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

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

1.1.4. ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СТОИМОСТИ

Оценке подлежит справедливая стоимость.

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

1.1.5. ДАТА ОЦЕНКИ (ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

Датой определения стоимости объекта оценки является 26.04.2018 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.6. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Работы по определению справедливой стоимости объекта проводились в период с 20.04.2018 г. по 26.04.2018 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.

² 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 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>Швец Екатерина Михайловна</i>
Категория	-
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП - I № 110297 от 09 июля 2010 года, выдан «ПУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова» по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», рег. номер 379-10Д.
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 003091-1 от 07.02.2018г., выдан на основании решения № 46 от 07.02.2018г. федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».
Сведения о членстве в СРО	Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации Союз оценщиков «СИБИРЬ» №0963 от 03 августа 2015 г., регистрационный номер 1233.
Полис страхования ответственности Оценщика	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование» страховой полис, выдан 13.07.2017 г. Лимит ответственности 15 000 000,00 рублей (Пятнадцать миллионов) рублей 00 копеек, период страхования с 24 июля 2017 г. по 23 июля 2018 г., по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/70052/7 от 13.07.2017 г.
Адрес местонахождения оценщика	Согласно местонахождению юридического лица
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Сведения об оценочной компании, с которой оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг» Юридический адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А. Фактический адрес: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26. ИНН / КПП 7725739271 / 772501001 р/с 40702810000000001560 в АПБ «СОЛИДАРНОСТЬ» ЗАО к/с 30101810100000000664 БИК 044583664. Данные о страховании деятельности. Наименование страховой компании: ОСАО «ИНГОСТРАХ». Реквизиты договора страхования ответственности: № 433-057907/17 от 06 сентября 2017 г. Период страхования: с 24 октября 2017 г. по 23 октября 2018 г. Страховая сумма: 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей)
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

- содействие при сборе информации об объекте оценки;
- содействие при инспекции объекта оценки;
- содействие при осуществлении расчетов справедливой стоимости объекта оценки;

- содействие при осуществлении рецензирования настоящего Отчета.

1.4. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №8 от 20.04.2018 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 0338/17/08. Датой составления Отчета является 26.04.2018 г.

1.7. ФОРМА ОТЧЕТА

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

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

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

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

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21642135 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21642137 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 29.06.2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

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

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

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

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

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

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

1.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии со стандартами оценки применяются следующие общие понятия оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценке 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	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
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	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
Состав объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> Кадастровый номер: 50:20:0000000:107827, 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 номер: 50:20:0000000:107828; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2 Кадастровый номер: 50:49:0020101:1069, 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 	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
Тип объекта	Жилые помещения (квартиры)	Выписки из Единого государственного реестра

Параметры оценки		Характеристика	
			недвижимости
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	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
	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	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
	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 5,3%*		-
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		Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
Вид права	Общая долевая собственность		Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
Существующие ограничения (обременения) прав	Доверительное управление		Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
Правоустанавливающие документы (номер и дата выдачи свидетельств о регистрации права собственности)	ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21642 от 27.06.2017 г.	35
	ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21642 от 27.06.2017 г.	37
	ул. Садовая, д.3, кв. 88	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 29.06.2017 г.	

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

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

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

Вс – 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 8 лет (2010-2018).

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-zdanij/>

Исходя из выше представленной формулы, физический износ оцениваемого объекта составляет= $(2018-2010)/150=5,3\%$.

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

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

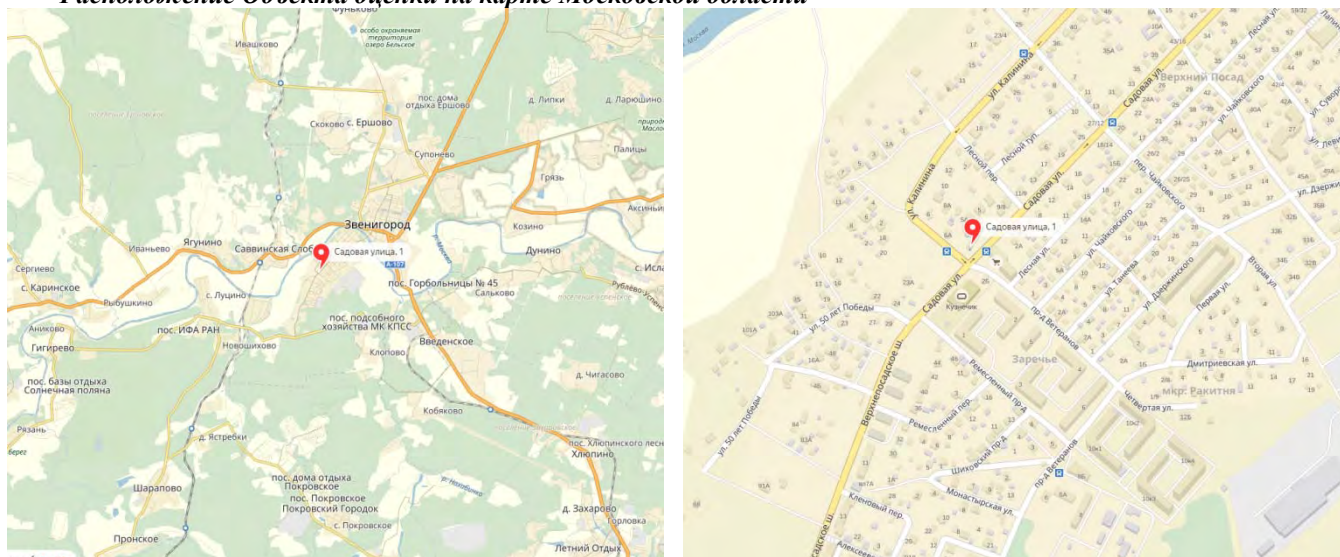
Учитывая то, что единственным законодательно разрешенным и физически возможным вариантом является использование Объекта оценки в качестве жилого, это назначение признается вариантом, обеспечивающим максимальную доходность.

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



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

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

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

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

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

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

География

Площадь территории городского округа — 4810 га.

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

Население

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



Власть и политика

Политика

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

Экономика

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

Транспорт

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

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

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

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

2.6.1. КАРТИНА ЭКОНОМИКИ. АПРЕЛЬ 2018 ГОД.⁴

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот транзакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной¹ инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2

⁴ Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

% м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г)..

Производственная активность

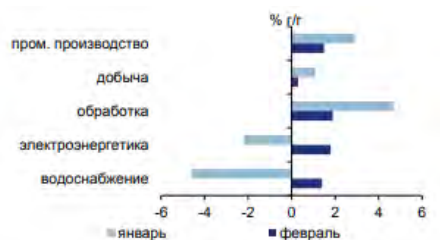
По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г).

Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв17. Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 – снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение.

По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Банковский сектор

Структурный профицит ликвидности в марте продолжил расширяться. По состоянию на 2 апреля его величина достигла 3,6 трлн. рублей по сравнению с 2,8 трлн. рублей на 1 марта. Увеличению профицита ликвидности в марте способствовали значительный приток средств по бюджетному каналу (855 млрд. рублей). Наряду с проведением депозитных операций, для абсорбирования избыточной ликвидности использовались облигации Банка России. Задолженность по указанному инструменту в марте увеличилась на 0,4 трлн. рублей до 1,1 трлн. рублей.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился. При этом фактические данные за январь оказались существенно выше предварительных оценок Росстата, опубликованных в феврале: номинальный прирост заработных плат составил 13,4% г/г (+4,9 п.п. по сравнению с оценкой), реальный – 11,0% г/г (+4,8 п.п.). В феврале, по оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами (12,1% г/г и 9,7% г/г в номинальном и реальном выражении соответственно). Текущие темпы роста заработных плат существенно превышают показатели 4кв17, которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



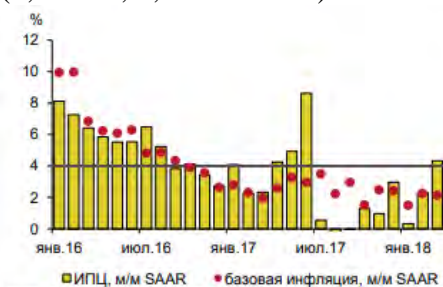
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

Инфляция В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В помесечном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR).

Наиболее существенное ускорение в марте показали цены на плодоовощную продукцию (2,9% м/м SA после 1,2% м/м SA в феврале). Основной его причиной стало удорожание овощей, которое в текущем году носит несколько более выраженный характер ввиду более низкого урожая овощей 2017 года по сравнению с 2016 годом. Так, цены на ряд продуктов «борщевого набора» в марте росли высокими темпами (свекла – 18,2 % м/м, капуста белокочанная – 17,8 % м/м, морковь – 12,6 % м/м). В группе фруктов и citrusовых также наблюдалось увеличение темпов роста цен, которое было связано с преобладанием дорогой импортной продукции в межсезонный период.

Тем не менее мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1 % м/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в помесечном выражении с устранением сезонности). Темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

2.6.2. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ. 4 КВАРТАЛ 2017 ГОДА⁵

Объем предложения

В 4 кв. 2017 г. объем предложения на первичном рынке МО сократился на 6,0% – до 603,4 тыс. кв. м. Количество новостроек на рынке уменьшилось на 1,7% и составило 281 объект (933 корпуса). Объем предложения по количеству квартир показал снижение на 5,8%. На данный момент на рынке экспонируются порядка 48,9 тыс. лотов.

За отчетный период рынок новостроек Московской области пополнился всего 2 новыми проектами (ЖК «Гагаринский» и ЖК «Новый Раменский»), которые, по факту, являются

⁵ Источник информации: <http://www.miel.ru/docs/novmo42017.pdf>

перезапуском компанией ФСК «Лидер» старых проектов, которые не смог реализовать в полном объеме предыдущий застройщик. Кроме новых проектов в 4 кв. 2017 г. первичный рынок МО пополнился 42 корпусами в уже реализуемых проектах.

По итогам 4 кв. 2017 г. 17,1% от суммарного объема предложения составил экономкласс (снижение на 0,8 п.п. относительно 3 кв. 2017 г.). Доля комфорт-класса достигла 74,3% (рост на 1.1 п.п.). Доля бизнес-класса в общей структуре предложения сократилась до 8,6% (с 8,9%).

Наименьшую долю рынка в 4 кв. 2017 г. занимали четырехкомнатные и трехкомнатные квартиры (соответственно 0,9% и 14,8%), далее следуют двухкомнатные – 34,0%, на долю однокомнатных квартир и студий приходилось 50,3%.

Рисунок 1. Объем предложения



Цена предложения

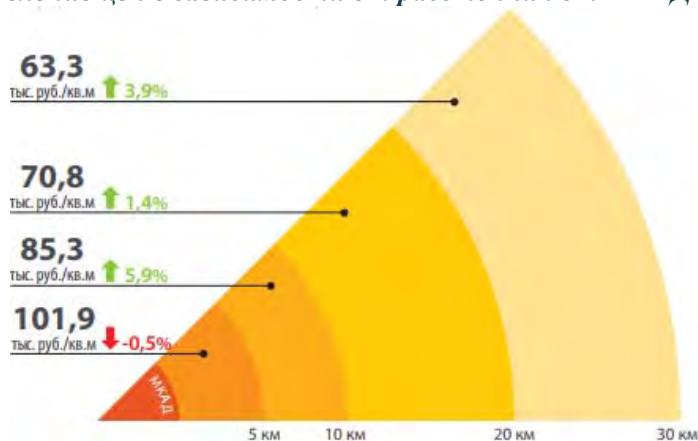
Средневзвешенная цена предложения в 4 кв. 2017 г. составила 85,0 тыс. руб./кв. м (относительно 3 кв. 2017 г. выросла на 0,6%), что соответствует 1512,9 \$/кв. м. При этом прослеживается разнонаправленная тенденция по изменению средневзвешенного уровня цен в зависимости от класса недвижимости. В сегменте экономкласса рост средневзвешенной цены составил 0,1% (до 74,6 тыс. руб./кв. м.), в комфорт-классе – 1,8% (до 80,0 тыс. руб./кв. м) В сегменте бизнес-класса, напротив, было отмечено снижение средневзвешенной цены на 2,5% (до 149,0 тыс. руб./кв. м.) Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локации до 5 км от МКАД – 101,9 тыс. руб./ кв. м (-0,5%), в пределах 6-10 км от МКАД квадратный метр на первичном рынке жилья в среднем стоит 85,3 тыс. руб./кв. м (+5,9%), на удалении 11-20 км – 70,8 тыс. руб./кв. м (+1,4%), а 21-30 км от МКАД – 63,3 тыс. руб./кв. м (+3,9%).

Рисунок 2. Цена предложения



В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения показала следующую динамику: в новостройках, возводимых по монолитной технологии, цена выросла и составила 88,1 тыс. руб./кв. м (+1,1% по сравнению с 3 кв. 2017 г.); в монолитно-кирпичных домах был отмечен рост средневзвешенной цены до 85,2 тыс. руб./кв. м (+0,4%); в панельных домах средневзвешенная цена не изменилась – 75,8 тыс. руб./кв. м.

Рисунок 3. Распределение цен в зависимости от расстояния от МКАД



Выводы

По итогам 4 кв. 2017 г. на первичном рынке Московской области продолжилось падение объемов предложения, причем данная тенденция прослеживается уже на протяжении более двух лет. По сравнению с максимальными показателями 2 кв. 2015 г. суммарный объем предложения на первичном рынке Московской области сократился на 31,9%. Основная причина – недостаточная активность девелоперов по выводу на рынок новых проектов, а также относительно высокий уровень спроса на Подмосковную недвижимость. Так, в 4 квартале были начаты продажи только в 2 новых ЖК. В это же время в «старой» Москве было выведено 10 новых проектов (не считая элитный сегмент). В такой ситуации, несмотря на выход новых проектов и новых очередей в уже реализуемых ЖК, суммарный объем квартир в экспозиции за квартал снизился на 6,0%. Таким образом, выход нового предложения был компенсирован текущим спросом на первичном рынке Подмосковья, притом, что по итогам 2017 г. количество заключенных ДДУ снизилось всего на 0,3% относительно 2016 г.

При сохранении текущих темпов выхода новых проектов вероятно дальнейшее плавное снижение совокупного объема предложения, что уже привело к ситуации, при которой начиная с 3 кв. 2017 г. суммарный объем предложения «старой» Москвы (2 847,1 тыс. кв. м.) превосходит на 9,2% показатели Московской области (до 30 км.). Таким образом, несмотря на незначительное снижение объемов предложения первичного рынка «старой» Москвы (-0,2% за последние 3 месяца) ожидается увеличение разрыва между объемами рынка Московской области и «старой» Москвы в пользу последней.

На фоне стабильного снижения объемов предложения, средневзвешенная цена на рынке новостроек МО растет крайне незначительно (против падения предложения на 31,9% по сравнению с 2 кв. 2015 г., средневзвешенная цена выросла лишь на 2,8%). Медленный темп роста цены при существенном падении объема предложения является следствием снижения спроса на Подмосковную недвижимость в пользу активно растущего массового рынка столицы (снижение на 0,3% за 2017 г. в Московской области против роста уровня спроса 52,2% в столице). На фоне оттока покупателей застройщики вынуждены ограничивать темпы прироста цен, стремясь стимулировать спрос.

Таблица 7. Предложения о продаже объектов недвижимости⁶

№ 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/

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

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	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 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
Сталинка 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)	Сталинка 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%
Сталинка 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>.

Вид из окна

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

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

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

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

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

Красивый вид на храмы и монастыри ценится чуть дешевле. Так, квартиры элит-уровня в тихом историческом центре столицы с таким видом будут стоить на 10-20% дороже квартир с выходом окон во двор. Меньше всего в этом плане ценятся виды на Москву-реку и

другие водоемы. Парки, реки и другие красивые природные объекты способны увеличить стоимость квартиры всего на 10-15%.»

Санузел

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

Ликвидность доли в квартире

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

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

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

Корректировка на техническое состояние, ремонт

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

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

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

Таблица 8. Стоимость ремонтных работ

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

Источник информации	Уровень ремонта	Стоимость ремонтных работ, руб./кв.м
тел: +7 (495) 542-64-67	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 стоимость при наиболее эффективном использовании,
- для специализированных (нерыночных) активов - справедливая стоимость, определенная с использованием доходного подхода или подхода на основе остаточной стоимости замещения (затраты на замещение с учетом износа, амортизируемые затраты замещения МСФО 16, п.33).

2. По избыточным активам определяется:

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

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

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

3.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

PC – справедливая стоимость объекта недвижимости;

CZ – справедливая стоимость прав на земельный участок;

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

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

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

$I_{ФИЗ}$ – физический износ;

$U_{ФУН}$ – функциональное устаревание;

U_B – 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. Основопологающим 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 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 стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

3.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

3.3.5. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ

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

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли – продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости,

в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако, он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений, так как выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из справедливой стоимости всего здания, в целом может привести к существенным погрешностям.

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

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

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

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

3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Процесс реализации данного метода включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Затем цены на объекты-

аналоги корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемой собственности.

Метод сравнения продаж к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

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

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

В результате исследования рынка купли-продажи жилой недвижимости Звенигородского района для оцениваемого объекта были выбраны 5 аналогов 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 стоимости объекта оценки.

Таблица 10. Краткая характеристика объектов-аналогов (2-х комнатные квартиры)⁷

№ 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 позволяют 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, 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/
3	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Нахабинское ш., 6	Продается уютная двухкомнатная квартира в теплом кирпичном доме. В квартире свежий ремонт, вся техника новая. Санузел раздельный, Большая лоджия 6 кв.м. с встроенными шкаф-купе. Дверь металлическая. Чистый подъезд, Адекватные соседи. Этаж: 3 / 5. Тип дома: вторичка, кирпичный. Год постройки: 1993. Тип продажи: свободная. Общая площадь: 52 м2. Площадь комнат: 16-16 м2. Тип комнаты: изолированная. Жилая площадь: 32 м2. Площадь кухни: 8 м2	52	4 200 000	80 769	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/161533084/
4	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Красная Гора, 1к1	г. Звенигород. Дом расположен в очень красивом месте, на возвышенности над Москвой рекой, среди сосен. Исторический центр города. 2 комн. квартира. Общая площадь: 50.2 м.. Этаж: 6 из 8. Ремонта нет. Планировка свободная, внутренних несущих стен нет. Можно воплотить любые дизайнерские замыслы, нарезая пространство под себя. . 4 окна и 2 стояка. Этаж: 6 / 8. Тип дома: вторичка. Год постройки: 2010. Высота потолков: 2,80 м. Тип продажи: свободная. Общая площадь: 50,2 м2. Площадь комнат: 20+13 м2. Жилая площадь: 33 м2.	50,2	2 950 000	58 765	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/149615629/

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, Нахабинское ш., 1к3	Продаю 2 комнатную квартиру г.Звенигород, Нахабинское шоссе, д.1, кор.3, на 8 этаже монолитно-кирпичного дома. Общая площадь 60 кв.м., комната 12,7м, комната 21,4, кухня 12,3м. Этаж: 8 / 17. Тип дома: вторичка, кирпично-монолитный. Год постройки: 2016. Высота потолков: 2,70 м. Тип продажи: свободная. Общая площадь: 60 м2. Площадь комнат: –. Жилая площадь: 34,1 м2. Площадь кухни: 12,3 м2	60	3 650 000	60 833	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/165053291/

Таблица 11. Краткая характеристика объектов-аналогов (3-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, 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
2	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/
3	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Радужная, 23	Этаж: 12 / 14. Тип дома: вторичка, монолитный. Год постройки: 2014. Тип продажи: свободная. Общая площадь: 110 м2. Площадь комнат: 20-20-30 м2. Тип комнаты: изолированная. Жилая площадь: 70 м2. Площадь кухни: 15 м2. Просторная, светлая и очень уютная, полностью меблированная квартир с очень дорогим дизайнерским ремонтом. Делали для себя, ни на чём не сэкономили, работали профессионалы своего дела. Полы с подогревом. Картина с водопадом- фреска. Очень удобная планировка: кухня- гостиная, два сан. узла, кладовая комната, большая гардеробная, спальня и изолированная детская комната.	110	7 900 000	71 818	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/163276005/

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
4	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Пронина мкр, 7	Этаж: 8 / 12. Тип дома: вторичка, кирпично-монолитный. Тип продажи: свободная. Общая площадь: 110 м2. Площадь комнат: 23-19-20 м2. Жилая площадь: 62 м2. Площадь кухни: 15 м2. В центре Звенигорода предлагается к продаже великолепная квартира с авторским дизайнерским ремонтом, в которой никто не жил. Полностью меблирована и оснащена техникой. 2 с/у, установлена автоматическая система протечек Протон бойлер на 100 литров, полы с подогревом. Во всех комнатах натяжные потолки, сплит-система, окна с тремя стеклопакетами, гардеробная	110	8 000 000	72 727	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/165102975/

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%

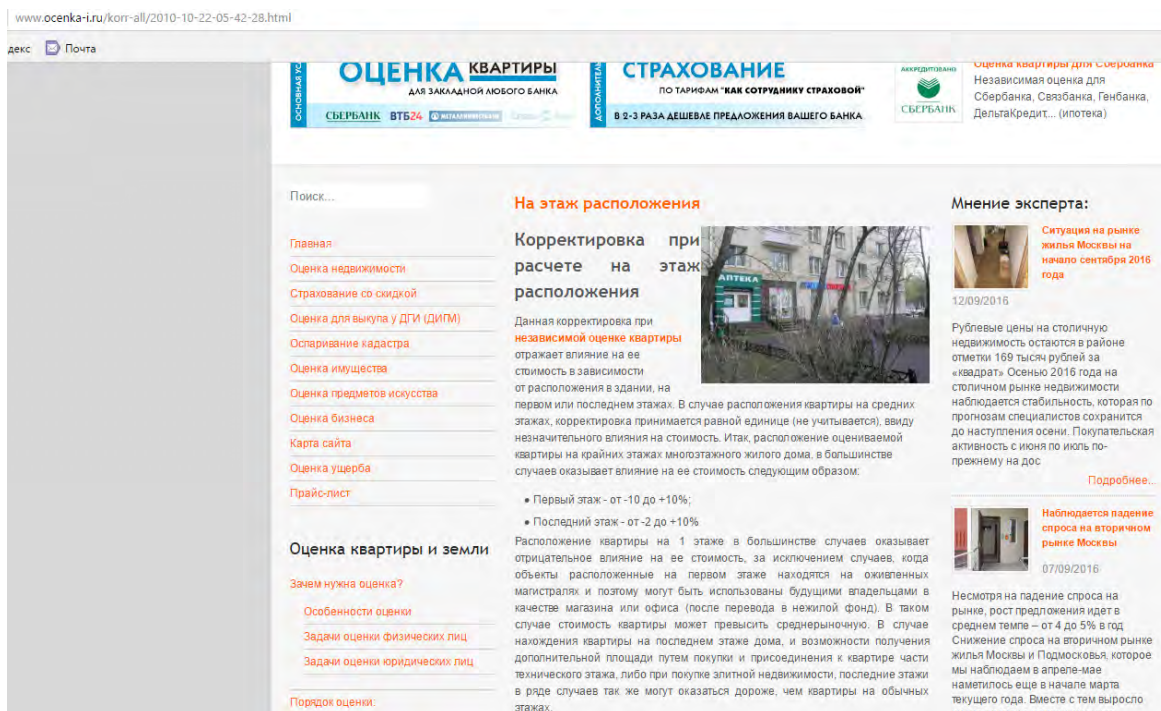
Квартиры объекта оценки и объекты-аналоги расположены в монолитно-кирпичных жилых домах. Корректировка не применялась.

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>.



Исходя из данной аналитик, величина корреткировки 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 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 12. Стоимость ремонтных работ

Источник информации	Уровень ремонта	Стоимость ремонтных работ, руб./кв.м
http://avalremont.ru/Tseni/?test=1&utm_expid=120338660-0.qffjcIgdS_aeB7HDQWGx2Q.1&utm_referrer=www.yandex.ru%2Fclck%2Fjsredir	Черновые работы	4 700
	Капитальный ремонт	6 500

Источник информации	Уровень ремонта	Стоимость ремонтных работ, руб./кв.м
Компания "АвельРемонт" тел: +7 (499) 322-28-71	Евроремонт	8 500
http://rmstroi.ru/remont-kvartir/eksklyuzivnyj-remont-kvartir.php	Эксклюзивный ремонт	16 500
http://www.v-remont.ru/price.html ООО «Евроремонт квартир» тел.: + 7 (903) 789-57-48	Косметический ремонт	3 000
	Капитальный	6 000
http://remont24.msk.ru/ceny	Евроремонт	8 000
	Эксклюзивный ремонт	14 000
http://www.remf.ru/price.htm Строительно-ремонтная компания «REM-FKS» тел: +7 (495) 542-64-67	Косметический ремонт	2 500
	Капитальный	5 500
	Евроремонт	9 500
http://remont.moscow/ceny/	Эксклюзивный ремонт	14 500

Таблица 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, 2, 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 №3 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 №3 составляет (-)2 600 руб./кв.м.

Описание вводимых корректировок для 3-х комнатных квартир.

В помещениях объекта оценки проведен косметический ремонт.

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

В помещениях объектов-аналогов №№3 и 4 проведен качественный ремонт. К стоимости данных объектов 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 объектов-аналогов №№3 и 4 составляет (-)2 600 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, %	27,27	24,24	24,24	24,24

Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта представлен в нижеследующих таблицах:

Таблица 16. Расчет справедливой 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	61 886	80 769	58 765	60 833
Передаваемые права на помещение	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		60 000	61 886	80 769	58 765	60 833
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		60 000	61 886	80 769	58 765	60 833
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		60 000	61 886	80 769	58 765	60 833
Дата предложения	26.04.2018 г.	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		60 000	61 886	80 769	58 765	60 833
Снижение цены в процессе торгов	Справедливая стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-7	-7	-7	-7	-7
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		57 000	58 792	76 569	55 239	57 183
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, Почтовая ул., 36	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Нахабинское ш., 6	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Красная Гора, 1к1	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Нахабинское ш., 1к3
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		57 000	58 792	76 569	55 239	57 183

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв.м.	56,3, 56,8	55	51	52	50	60
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		57 000	58 792	76 569	55 239	57 183
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		57 000	58 792	76 569	55 239	57 183
Этаж	1 этаж	1-5	5-6	2-17	6-8	8-17
Корректировка, %		0	-10	-10	-10	-10
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		57 000	52 913	68 912	49 715	51 465
Состояние, ремонт	Косметический ремонт	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Качественная отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Корректировка, руб./кв.м.		3 400	3 400	-2 600	3 400	3 400
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		60 400	56 313	66 312	53 115	54 865
Весовые коэффициенты, %		21,43	19,64	19,64	19,64	19,64
Справедливая стоимость, руб./кв.м.		58 235,00				
Справедливая 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 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 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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость, руб./кв.м.		60 000	59 561	71 818	72 727
<i>Передаваемые права на помещение</i>	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		60 000	59 561	71 818	72 727
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		60 000	59 561	71 818	72 727
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		60 000	59 561	71 818	72 727
<i>Дата предложения</i>	26.04.2018 г.	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		60 000	59 561	71 818	72 727
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Справедливая стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-7	-7	-7	-7
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		57 000	56 583	68 227	69 091
<i>Адрес местоположения</i>	Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая ул., д. 1-6	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Почтовая ул., 41к2	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Радужная, 23	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Пронина мкр, 7
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		57 000	56 583	68 227	69 091
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	122,6	122,6	114,0	110,0	110,0
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		57 000	56 583	68 227	69 091

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<i>Тип объекта</i>	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		57 000	56 583	68 227	69 091
<i>Этаж</i>	1 этаж	1/7	5/5	12/14	8/12
Корректировка, %		0	-6	-10	-10
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		57 000	53 471	61 404	62 182
<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>		27,27	24,24	24,24	24,24
Справедливая стоимость, руб./кв.м.		58 956,00			
Справедливая 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 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 2018 года, составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ
Кадастровый номер: 50:20:0000000:107827, 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 номер: 50:20:0000000:107828; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2	3 278 630,50
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1069, 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:	13 814 384,10⁹ руб. (Тринадцать миллионов восемьсот четырнадцать тысяч триста восемьдесят четыре) рубля 10 копеек

⁹ 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 стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой стоимости оцениваемого объекта.

Таблица 18. Результаты расчета справедливой стоимости оцениваемых объектов

Объект оценки	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Справедливая стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Кадастровый номер: 50:20:0000000:107827, 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 номер: 50:20:0000000:107828; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2	-	3 278 630,50	-
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1069, 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 стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

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

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

Оценка справедливой стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его техническое состояние, однако не учитывает

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

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

Таблица 19. Результаты оценки справедливой стоимости объекта оценки

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.						Средневзвешенное значение справедливой стоимости, руб.
	Затратный подход	уд. вес, %	Сравнительный подход	уд. вес, %	Доходный подход	уд. вес, %	
Кадастровый номер: 50:20:0000000:107827, 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 номер: 50:20:0000000:107828; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2	-	0	3 278 630,50	100	-	0	3 278 630,50
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1069, 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 стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 26 апреля 2018 года, составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ
Кадастровый номер: 50:20:0000000:107827, 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 номер: 50:20:0000000:107828; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2	3 278 630,50

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1069, 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 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.

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 стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 26 апреля 2018 года, составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ
Кадастровый номер: 50:20:0000000:107827, 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 номер: 50:20:0000000:107828; назначение: жилое, общая площадь 56.3 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, квартал Заречье, д.1, кв. 2	3 278 630,50

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

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1069, 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 четырнадцать тысяч 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.М. Швец

Генеральный директор
ООО «ЭнПиВи Консалтинг»



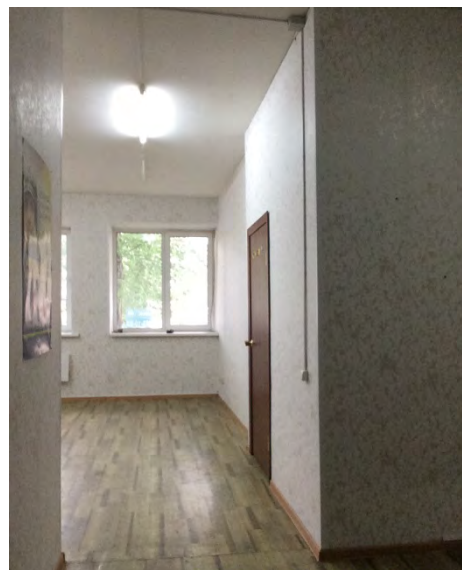
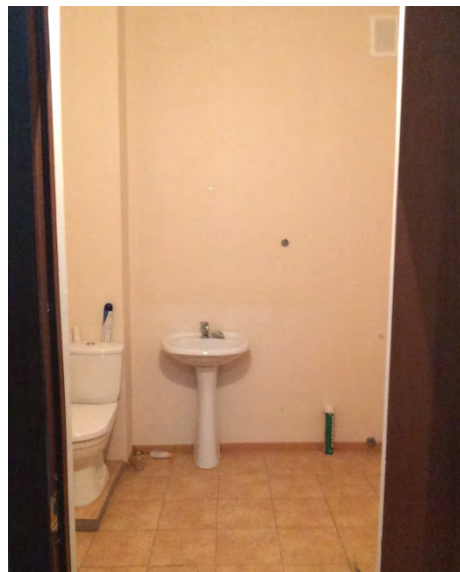
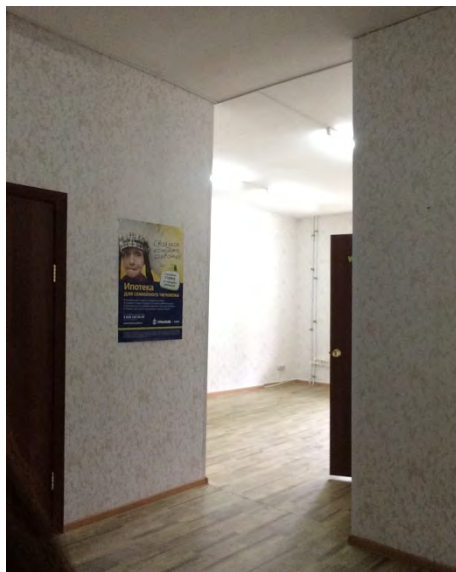
Р.Г. Борисычев

М.П.

¹¹ 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

Недвижимость в Звенигороде | Продажа | Продажа 2-комнатных квартир в Звенигороде | Заречье кв-л | метро Куцневская

2-комн. кв. в ЖК «Заречье»
Московская область, Звенигород городской округ,
Звенигород, Заречье кв-л, 4

3 306 000 руб.
60 000 руб за м²

Общая информация:
Этаж: 1 / 5
Тип дома: новостройка, монолитный
Тип продажи: предварительный договор
Общая площадь: 55,1 м²
Площадь комнаты: 17,6-14,2 м²
Жилая площадь: 31,8 м²
Площадь кухни: 8,4 м²
Совмещенных санузлов: 1
Балкон: -
Лифт: 1 груз.
Парковка: наземная
Вид из окна: двор
Сдана ГК: дом сдан

открытие БАНК
Ежемесячный платеж от 22 098 Р

Двухкомнатная квартира в новом 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 сохранил природный ландшафт: монолитные деревья. Территория жилого комплекса огорожена забором. На территории детский сад. Квартира в собственности.

ЖК «НовоЧеремушкинская, 17»
Квартиры бизнес-класса в престижном районе. Подземный паркинг. Ипотека от 6%. Звоните сейчас!
Тел.: (495) 152-02-93

ЖК «Тимирязев парк»
Квартиры в сердце парка! Клубный дом. 15 минут до центра Москвы!

2-комн. кв. в ЖК «Центральный»
Московская область, Звенигород городской округ,
Звенигород, Почтовая ул., 36

3 150 000 руб.
61 898 руб за м²

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

открытие БАНК
Ежемесячный платеж от 21 055 Р

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.

Клубный дом бизнес-класса Vivaldi
Апартаменты бизнес-класса в 600м от м.Черемушки: панорамы, окна/камень/террасы. Скидка -5% при единовременной оплате или ипотеке!
Тел.: (495) 401-70-70

ЖК «Тимирязев парк»
Квартиры в клубном доме. Вид на парк. 15 минут до центра Москвы!
Звоните!
Тел.: (495) 127-60-33

2-комн. кв.
 Московская область, Звенигород городской округ,
 Звенигород, Нахабинское ш., 6 [Показать на карте](#)
 Стржино, 50 мин. на машине

4 200 000 руб.
 80 769 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#) [В избранное](#)



Общая информация:
 Этаж: 3 / 5
 Тип дома: вторичка, кирпичный
 Год постройки: 1993
 Тип продажи: свободная
 Общая площадь: 52 м²
 Площадь комнат: 16-16 м²
 Тип комнаты: изолированная
 Жилая площадь: 32 м²
 Площадь кухни: 8 м²
 Раздельных санузлов: 1
 Балкон: 1 лодж.
 Лифт: -
 Телефон: да
 Вид из окна: двор
 Ремонт: евроремонт

Продается уютная двухкомнатная квартира в теплом кирпичном доме. В квартире свежий ремонт, вся техника новая. Санузел раздельный. Большая лоджия 6 кв.м. с встроенными шкаф-купе. Двери металлические. Чистый подъезд. Адекватные соседи.

ID:28453 [Показать телефон](#)

открытие БАНК
 Ежемесячный платеж от 28 073 Р
 Заполните заявку на ипотеку онлайн!

Промоторов: всего 250, за сегодня 0 [Премии](#) вчера, 19:20

РЕКЛАМА
 Резиденция на Покровском Бульваре
 Премнум ЖК. Всего 45 квартир! Элегантная архитектура. Высочайший уровень комфорта.
 Тел: (495) 477-02-24

РЕКЛАМА
 ЖК «Донской Олимп»
 8 мин. пешком до «Шаболовская» и «Тулуськая». Охраняемая территория.
 Тел: (495) 132-08-55

2-комн. кв.
 Московская область, Звенигород городской округ,
 Звенигород, ул. Красная Гора, 1к1 [Показать на карте](#)

2 950 000 руб.
 58 765 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#) [В избранное](#)



Общая информация:
 Этаж: 6 / 8
 Тип дома: вторичка
 Год постройки: 2010
 Высота потолков: 2,80 м
 Тип комнаты: смешанная
 Общая площадь: 50,2 м²
 Площадь комнат: 20+15 м²
 Жилая площадь: 33 м²
 Площадь кухни: -
 Совмещенных санузлов: 1
 Балкон: -
 Лифт: 1 пасс. + 1 груз.
 Парковка: подземная
 Телефон: нет
 Вид из окна: двор
 Ремонт: отсутствует

г. Звенигород. Дом расположен в очень красивом месте, на возвышенности над Москвой рекой, среди сосен. Исторический центр города. 2-комн. квартира. Общая площадь: 50,2 м². Этаж: 6 из 8. Ремонт нег. Планировка свободная, внутренних несущих стен нет. Можно воплотить любые дизайнерские замыслы, нарезать пространство под себя. 4 окна и 2 ступки. Можно сделать такую планировку: гостинная с кухней, изолированная спальня, большой совмещенный санузел, большая гардеробная. Светлолая. Дом на охраняемой территории. ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ!!! Лифт. Демонф. Главное преимущество этой квартиры - это ее месторасположение и теплый подземный паркинг. Утром зимой заводиться теплую и чистую машину, а не чистить её на морозе от снега 15 мин. Совсем рядом парк, речка через 200 метров, исторические памятники, храмы, ...

ID:149015208 [Показать телефон](#)

открытие БАНК
 Ежемесячный платеж от 19 718 Р
 Заполните заявку на ипотеку онлайн!

Промоторов: всего 2925, за сегодня 0 [Выходные](#) [Премии](#) вчера, 23:10

РЕКЛАМА
АКЦИЯ ЖК «Лучи»
 Квартиры 300 кв. от метро Солнцево. Всего от 4,8 млн.руб. Первый взнос 0%. Ипотека от 6,2%.
 Тел: (495) 132-08-48

РЕКЛАМА
 Клубный дом бизнес-класса Vivaldi
 Апартаменты бизнес-класса в 600м от м.Черемушки; панорам. окна/камень/террасы. Скидка -5% при одновременной оплате или ипотеке!
 Тел: (495) 401-70-70

2-комн. кв. в ЖК «Лермонтовский»
 Московская область, Звенигород городской округ,
 Звенигород, Нахабинское ш., 1к3 [Показать на карте](#)
 Строино

3 650 000 руб.
 60 855 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)
[Показать телефон](#) [В избранное](#)

Общая информация:
 Этаж: 8 / 17
 Тип дома: вторичка, кирпично-монолитный
 Год постройки: 2016
 Высота потолков: 2.70 м
 Тип планировки: свободная
 Общая площадь: 60 м²
 Площадь комнат: -
 Жилая площадь: ■ 54,1 м²
 Площадь кухни: ■ 12,5 м²
 Совмещенных санузлов: ■ 1
 Балкон: ■ 1 лодж.
 Лифт: 1 груз.
 Парковка: подземная
 Вид из окна: двор и улица
 Ремонт: отсутствует

Продать 2-комнатную квартиру в Звенигороде, Нахабинское шоссе, д.1, корп.3, на 8 этаже монолитно-кирпичного дома. Общая площадь 60 кв.м., комната 12,7м, комната 21,4, кухня 12,5м. Территория опорожена, охрана, подземный паркинг. Развитая инфраструктура: детский сад, школа, поликлиника, магазины, аптеки. Транспортное сообщение с Москвой. Без ремонта. Стоит входная металлическая дверь. Собственник.

ID:156201

открытие БАНК
 Ежемесячный платеж от 24 397 Р
 Заполните заявку на ипотеку сейчас

ЦИАН ID 156201

Город на реке Тушино-2018
 Старт продаж 2-й очереди! Квартиры от 6,8 млн в. Види на реку и парк! 5 мин. до м.Спартак.
 Тел: +7(495) 258-81-63

ЖК «Мой адрес На Базовской»
 Новый объект! 2-3 комн. кв. М. «Селигерская» (2017г)
 Тел: +7(495) 200-08-25

Жилой комплекс «Silver»

3-комнатная квартира, 122.60 м² в квартале «Заречье»

Застройщик: [Молния-Инвест](#)
 Срок ГК: Дом сдан
 Тип проекта: Монолитно-кирпичный
 Общая площадь: 122.60 м²
 Жилая площадь: 51.20 м²
 Площадь кухни: 20.00 м²
 Этаж: 1 / 7
 Отделка: нет
 Мусоропровод: есть

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

Уже скоро тут будет планировка

Где купить квартиру

[ИНКСМ](#) ИНКОМ-Недвижимость +7 (495) 798-56-71

Задайте вопрос продавцу...

Я не робот

[Отправить вопрос](#)

Нажимая на кнопку, вы даете согласие на обработку своих персональных данных

КВАРТИРЫ от 4,4 млн
 Вызвать фото и описание

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

6 300 000 руб.
 55 263 руб за м²


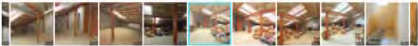
[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

Общая информация:
 Этаж: 5 / 5
 Тип дома: вторичка, монолитный
 Год постройки: 2010
 Высота потолков: 2,90 м
 Тип продажи: свободная
 Общая площадь: 114 м²
 Площадь комнат: 20-15-15 м²
 Жилая площадь: 50 м²
 Площадь кухни: 12 м²
 Раздельных санузлов: 1
 Балкон: -
 Лифт: 1 пасс.
 Панорам: да
 Парковка: многоуровневая
 Телефон: нет
 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 позволяет сделать полноценную 3-комнатную квартиру.

открытие банк
 Ежемесячный платеж от 42 110 Р
 * Показан минимальный платеж
 Заполните заявку на ипотеку онлайн

Резиденция «Сколково»
 Квартиры с панорамой ЖК бизнес-класса. 0 км от Москвы. Скидки до 1.1 млн руб!
 Тел.: (495) 104-25-46

Дом на Нагатинской
 Дом готов! Комфорт-класс в ЮАО. Ипотека от 6%! Паркин: насыщенная инфраструктура
 Тел.: (495) 477-04-05

3-комн. кв. в ЖК «Радужная 23»
 Московская область, Звенигород городской округ,
 Звенигород, ул. Радужная, 23 [Показать на карте](#)



7 900 000 руб.
 71 818 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

Общая информация:
 Этаж: 12 / 14
 Тип дома: вторичка, монолитный
 Год постройки: 2014
 Тип продажи: свободная
 Общая площадь: 110 м²
 Площадь комнат: 20-20-50 м²
 Тип комнаты: изолированная
 Жилая площадь: 70 м²
 Площадь кухни: 15 м²
 Раздельных санузлов: 1
 Совмещенных санузлов: 1
 Балкон: 1 лодж.
 Лифт: 1 пасс.
 Вид из окна: двор и улица
 Ремонт: дизайнерский

открытие банк
 Ежемесячный платеж от 52 804 Р
 * Показан минимальный платеж
 Заполните заявку на ипотеку онлайн

Клубный дом на Сретенке
 Престижный ЖК в историческом центре Москвы. Всего 67 квартир, консьерж-сервис.
 Тел.: (495) 477-10-14

Квартиры в ЖК «Дубровка»
 5 км от МКАД, 200 м от м. Олюховка. От 62.1 м². Терраса 70 м² в подарок. Звоните сегодня!
 Тел.: (495) 266-73-27

просторная, светлая и очень уютная, полностью небитованная квартира с очень дорогим дизайнерским ремонтом. Девочки для себя, ни на чём не сэкономили, работали профессионалы своего дела. Полы с подогревом. Картина с водопадом- фреска. Очень удобная планировка: кухня-гостиная, два сан. узла, кладовая комната, большая гардеробная, спальня и изолированная детская комната. Для удобства взрослых и детской вещей предусмотрены два вместительных встроенных шкафа. Потолки натяжные, тканевые, в гостиной- гипсокартон и деревянные балки. На всех стенах окна рулонные жалюзи. Кухня итальянская, массив- 10 лет гарантии, надежная встроенная бытовая техника. Два мощных кондиционера (валят на всю квартиру), телевизоры во всех комнатах. На данный момент камень в проходных комнатах застелен качественным мягким модульным покрытием (для безопасности детей). На лоджии оборудована зона отдыха (плетёная мебель и мини-холодильник), вид из окна потрясающий!
 В ближайшее время планируется строительство 3-этажного здания школы в пешей доступности от дома

3-комн. кв.
Московская область, Звенигород городской округ,
Звенигород, Пронина мкр, 7 [Показать на карте](#)

8 000 000 руб.
72 727 руб за м²

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

[В избранное](#)

Общая информация:

Этаж: 8 / 12
Тип дома: вторичка, кирпично-монолитный
Тип продажи: свободная
Общая площадь: 110 м²
Площадь комнат: 23-19-20 м²
Жилая площадь: 62 м²
Площадь кухни: 15 м²
Раздельных санузлов: 1
Балконы: 2 лодж.
Лифт: 1 ласс.
Телефон: нет
Вид из окна: двор
Ремонт: евроремонт

открытие
БАНК
Ежемесячный платеж
от 53 473 Р
Заполните заявку на ипотеку сейчас!

Лот 65254. В центре Звенигорода предлагается к продаже великолепная квартира с авторским дизайнерским ремонтом, в которой никто не жил. Полностью меблирована и оснащена техникой. 2 с/у, установленная автоматическая система протечки. Проточный бойлер на 100 литров, полы с подогревом. Во всех комнатах натяжные потолки, сплит-система, окна с тремя стеклопакетами, гардеробная. Готовы выслать на почту видеоролик по квартире. До метро Строгино и Тушинская ходят автобусы, развитая инфраструктура, сад, школа во дворе. Документы собраны для ипотеки. Юр. и физ. свобода. Торг. Проверено МИЗЛЬ. Юридическая безопасность сделки подтверждается Правовым сертификатом.

Мизль офис на Якиманке [Показать телефон](#)

Просмотров: всего 44, за сегодня 1 [Платье](#) вчера, 2020



ЖК «Комфорт-Класс Пикассо»
Удаваем скидки на квартиры в ЖК рядом с метро и парком. Высокая готовность.
Тел.: (495) 789-33-33

ЖК «Эталон-Сити»
Просторные квартиры от 5 млн руб! Ипотека от 7,7%
Тел.: (495) 104-32-29

Документы оценщика

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003091-1

« 07 » февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Швец Екатерине Михайловне

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

от « 07 » февраля 2018 г. № 46

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » февраля 2021 г.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Швец Екатерина Михайловна

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"*

Свидетельство №
Дата выдачи

0963
03 августа 2015

Президент НП СОО «СИБИРЬ»



И.В. Владимирова

ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/70052/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Швец Екатерина Михайловна

Адрес регистрации: 141202, Московская область, г. Пушкино, ул. Просвещения, д. 11, корп. 1, кв. 317

Объект страхования:

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

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.

Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: РФ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «24» июля 2017г. и действует по 23 часа 59 минут «23» июля 2018г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:

ОАО «АльфаСтрахование»

Кожемякин А.А.

На основании Доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Место и дата выдачи полиса: 13 июля 2017г.

г. Москва

Страхователь:

Швец Екатерина Михайловна

Швец Е.М.

**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 оплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет 22.000,- (Двадцать две тысячи) рублей. Оплата страховой премии производится в соответствии с выставленным счетом единовременным платежом в срок по «03» февраля 2017 года.
- При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 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:
(подпись)
Ф.И.О. Должностное лицо по доверенности



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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



Документы, предоставленные Заказчиком

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

ФГИС ЕГРН <small>(полное наименование органа регистрации прав)</small>		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Помещение		
<small>(над объектом недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
27.06.2017 № 99/2017/21642135		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:20:0000000:107827	
Номер кадастрового квартала:	50:20:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 044.056-02883	
Адрес:	кв-л Заречье	
Площадь, м²:	122,6	
Наименование:	Жилое помещение	
Назначение:	Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 01	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):	8388854.73	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:20:0000000:41410	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Грецкий Юрий Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>
М.П.		<small>(подпись, фамилия)</small>

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

ФГИС ЕГРН <small>(полное наименование органа регистрации прав)</small>		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Помещение		
<small>(над объектом недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
27.06.2017 № 99/2017/21642135		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:20:0000000:107827	
Номер кадастрового квартала:	50:20:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 044.056-02883	
Адрес:	кв-л Заречье	
Площадь, м²:	122,6	
Наименование:	Жилое помещение	
Назначение:	Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 01	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):	8388854.73	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:20:0000000:41410	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Грецкий Юрий Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>
М.П.		<small>(подпись, фамилия)</small>

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

ФГИС ЕГРН (полное наименование органа регистрации прав)		Раздел 2
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения о зарегистрированных правах		
Помещение (код объекта недвижимости)		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
27.06.2017 № 99/2017/21642137		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:20:0000000:107828	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/010/2009-014 от 29.06.2009	
3. Документы-основания	3.1. Договор купли-продажи от 27.05.2009, дата регистрации 29.06.2009, №50-50-49/010/2009-012	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4. 1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, г.Звенигород, ул.Сидовая, квартал Заречье, д.1, кв.2, кад № 50:20:0000000:107828, квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,3 кв. м, этаж 1
	дата государственной регистрации:	22.06.2017
	номер государственной регистрации:	50:20:0000000:107828-50/020/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.06.2017 по 31.08.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561939
основание государственной регистрации:	Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переловые финансовые технологии "ПФТ" от 27.11.2008 №1317-94155690, Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор (полное наименование должности)	М.П.	ФГИС ЕГРН (наименование, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>29.06.2017</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Кадастровый номер:	50:49:0020101:1069
Номер кадастрового квартала:	50:49:0020101
Дата присвоения кадастрового номера:	10.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-49/007/2010-140, Инвентарный номер: 044:056-03018/88
Адрес:	Московская область, городской округ Звенигород, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.3, кв.88
Площадь, м²:	56,8
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2159996.08
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	 М.П. <small>(подпись)</small>	Семина М. Н. <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--	--

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>29.06.2017</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Кадастровый номер:	50:49:0020101:1069
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-49/042/2010-059 от 25.10.2010
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 24.09.2010, дата регистрации 25.10.2010, №50-50-49/042/2010-032
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, городской округ Звенигород, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.3, кв.88, кад.№ 50:49:0020101:1069, квартира, назначение: жилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 88
дата государственной регистрации:	27.06.2017
номер государственной регистрации:	50:49:0020101:1069-50/020/2017-1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561939
основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017, выдавший орган: -
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	 М.П. <small>(подпись)</small>	Семина М. Н. <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--	--