

Отчет №0338/17/06

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

Основание для оценки:

Дополнительное соглашение №6 от 19.12.2017 г.
к Договору №0338/17 от 20.02.2017 г.

Дата составления
Отчета:

21.12.2017 г.

Заказчик:

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

2017 г.

Оглавление

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0338/17/06	4
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	8
1.1. Задание на оценку	8
1.1.1. Объект оценки	8
1.1.2. Цель оценки	10
1.1.3. Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	10
1.1.4. Определяемый вид стоимости.....	10
1.1.5. Дата оценки (определения стоимости объекта оценки)	10
1.1.6. Срок проведения оценки	10
1.1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
1.1.8. Ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата	11
1.2. Сведения о Заказчике оценки	12
1.3. Сведения об Исполнителе оценки.....	12
1.4. Основание проведения оценки	13
1.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки	14
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета	14
1.7. Форма Отчета	14
1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	14
1.9. Термины и определения.....	17
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ)	18
2.1. Объект оценки	18
2.2. Оцениваемые права	24
2.3. Обременения оцениваемых прав.....	25
2.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	25
2.5. Краткая характеристика местоположения объекта оценки.....	28
2.6. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	32
2.6.1. <i>ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2017 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2018 И 2019 ГОДОВ</i>	32
.....	37
2.6.2. <i>Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам I квартала 2017 года</i>	37
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	51
3.1. Порядок проведения оценки	51
3.2. Инспекция объекта оценки	51
3.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества.....	52
3.3.1. <i>Затратный подход</i>	52
3.3.2. <i>Сравнительный подход</i>	52
3.3.3. <i>Доходный подход</i>	53
3.3.4. <i>Согласование результатов</i>	53
3.3.5. <i>Выбор методологии оценки</i>	54
3.4. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	54
4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	66
4.1. Согласование результатов оценки.....	66
4.2. Заявление о качестве	69
4.3. Итоговое заключение о стоимости.....	69
5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ	72

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0338/17/06

Объект оценки:	21 (Двадцать одно) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»
Цель и предполагаемое использование результатов оценки:	Определение справедливой стоимости для принятия управленческих решений
Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение №6 от 19.12.2017 г. 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:	21.12.2017 г.
Дата осмотра:	19.12.2017 г.
Номер и дата составления отчета:	№0338/17/06 от 21.12.2017 г.

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

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

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 21 декабря 2017 года, составляет:

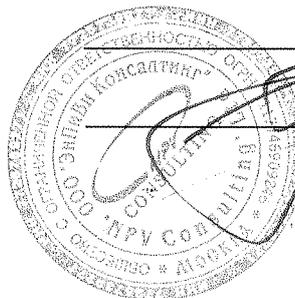
Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
---------------	---	--

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый номер: 50:49:0020106:846; назначение: нежилое, общая площадь 10.4 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 22, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	179 400,00	152 033,90
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1047; назначение: нежилое, общая площадь 18.5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	319 125,00	270 444,92
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1176; назначение: нежилое, общая площадь 17.8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 14, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	307 050,00	260 211,86
Кадастровый номер: 50:49:0020106:797; назначение: нежилое, общая площадь 7.8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 10, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1	134 550,00	114 025,42
Кадастровый номер: 50:49:0020106:926; назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	86 250,00	73 093,22
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1198; назначение: нежилое, общая площадь 25.1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1	432 975,00	366 927,97
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1174; назначение: нежилое, общая площадь 8.9 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 6, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	153 525,00	130 105,93
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1133; назначение: нежилое, общая площадь 10.9 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 5, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	188 025,00	159 343,22
Кадастровый номер: 50:49:0020106:817; назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	131 100,00	111 101,69
Кадастровый номер: 50:49:0020106:888; назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	298 425,00	252 902,54
Кадастровый номер: 50:49:0020106:880; назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	771 075,00	653 453,39
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1132; назначение: нежилое, общая площадь 76.6 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 42, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	1 321 350,00	1 119 788,14
Кадастровый номер: 50:49:0020106:819; назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 43, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.11	279 450,00	236 822,03
Кадастровый номер: 50:49:0020106:860; назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 51, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	191 475,00	162 266,95

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый номер: 50:49:0020106:810; назначение: нежилое, общая площадь 6.3 кв. м, этаж цокольный, номер на поэтажном плане 52, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	108 675,00	92 097,46
Кадастровый номер: 50:49:0020106:914; назначение: нежилое, общая площадь 25.2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 70, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	434 700,00	368 389,83
Кадастровый номер: 50:49:0000000:4594; назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 72, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	979 800,00	830 338,98
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1092; назначение: нежилое, общая площадь 55.3 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 73, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	953 925,00	808 411,02
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1093; назначение: нежилое, общая площадь 28.4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	489 900,00	415 169,49
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1164; назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	313 950,00	266 059,32
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1126; назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 78, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	231 150,00	195 889,83
ИТОГО:	8 305 875,00 руб. (Восемь миллионов триста пять тысяч восемьсот семьдесят пять) рублей	7 038 877,11 руб. (Семь миллионов тридцать восемь тысяч восемьсот семьдесят семь) рублей 11 копеек

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

Главный эксперт оценщик
Генеральный директор
ООО «ЭнПиВи Консалтинг»



/Е.С. Дуленкова /
/Р.Г. Борисычев/

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общие сведения об исследуемом объекте представлены в следующей таблице.

Таблица 1. Краткая характеристика объекта исследования

Параметры исследования	Характеристика
Наименование объекта оценки	21 (Двадцать одно) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»
Тип объекта	Нежилые помещения
Назначение объекта	Помещения свободного назначения
Общее состояние объекта оценки	Помещения без отделки. Необходимо проведение ремонтных работ
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Курс доллара на дату оценки, руб. ¹	58,90
Собственник	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Обременения	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений
Дата оценки	«21» декабря 2017 г.
Дата осмотра	«19» декабря 2017 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в целях, указанных в строке «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку, а именно – для принятия управленческих решений. Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления отчета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

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

Объект исследования	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
21 (Двадцать одно) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»	-	8 305 875,00	-

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

¹ По курсу ЦБ

1. Сведения об Отчете

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 3. Объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	21 (Двадцать одно) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ol style="list-style-type: none">1. Кадастровый номер: 50:49:0020106:846; назначение: нежилое, общая площадь 10.4 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 22, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.12. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1047; назначение: нежилое, общая площадь 18.5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.13. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1176; назначение: нежилое, общая площадь 17.8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 14, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.14. Кадастровый номер: 50:49:0020106:797; назначение: нежилое, общая площадь 7.8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 10, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 15. Кадастровый номер: 50:49:0020106:926; назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.16. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1198; назначение: нежилое, общая площадь 25.1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 17. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1174; назначение: нежилое, общая площадь 8.9 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 6, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.18. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1133; назначение: нежилое, общая площадь 10.9 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 5, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.19. Кадастровый номер: 50:49:0020106:817; назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.110. Кадастровый номер: 50:49:0020106:888; назначение:

Параметры оценки	Характеристика
	<p>нежилое, общая площадь 17,3 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <p>11. Кадастровый номер: 50:49:0020106:880; назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <p>12. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1132; назначение: нежилое, общая площадь 76.6 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 42, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1</p> <p>13. Кадастровый номер: 50:49:0020106:819; назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 43, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <p>14. Кадастровый номер: 50:49:0020106:860; назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 51, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <p>15. Кадастровый номер: 50:49:0020106:810; назначение: нежилое, общая площадь 6.3 кв. м, этаж цокольный, номер на поэтажном плане 52, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <p>16. Кадастровый номер: 50:49:0020106:914; назначение: нежилое, общая площадь 25.2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 70, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <p>17. Кадастровый номер: 50:49:0000000:4594; назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 72, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <p>18. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1092; назначение: нежилое, общая площадь 55.3 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 73, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1</p> <p>19. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1093; назначение: нежилое, общая площадь 28.4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <p>20. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1164; назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <p>21. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1126; назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 78, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность

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

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

1.1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки 21.12.2017 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 (рыночной) стоимости для принятия управленческих решений.

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

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

1.1.4. ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СТОИМОСТИ

Оценке подлежит справедливой (рыночной) стоимости.

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

1.1.5. ДАТА ОЦЕНКИ (ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

Датой определения стоимости объекта оценки является 21.12.2017 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.6. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта проводились в период с 19.12.2017 г. по 21.12.2017 г.

1.1.7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

² МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

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

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

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

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

Таблица 4. Реквизиты Заказчика

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

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

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

Таблица 5. Реквизиты Оценщика

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

Реквизит	Значение
Паспортные данные	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> , серия 45 08, №740365, выдан: Отделом внутренних дел «Кунцево» г. Москвы от 07.10.2006 г.
Сведения о членстве в СРО	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
Свидетельство о членстве в СРО	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> свидетельство №01025 от 07.09.2010 г.
Наименование страховой компании	СООАО «ИНГОССТРАХ»
Реквизиты договора страхования ответственности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> № 433-075034/17 от 21 ноября 2017 г.
Реквизиты страхового свидетельства	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> № 433-075034/17.
Сумма страхования гражданской ответственности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> – 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Период страхования	с 03 декабря 2017 г. по 02 декабря 2018 г.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Сведения об оценочной компании, с которой оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг» Юридический адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А. Фактический адрес: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26. ИНН / КПП 7725739271 / 772501001 р/с 40702810000000001560 в АПБ «СОЛИДАРНОСТЬ» ЗАО к/с 30101810100000000664 БИК 044583664. Данные о страховании деятельности. Наименование страховой компании: СООАО «ИНГОССТРАХ». 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 (рыночной) стоимости объекта оценки;
- содействие при осуществлении рецензирования настоящего Отчета.

1.4. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №6 от 19.12.2017 г. к Договору № 0338/17 от 20.02 2017 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества, заключенное между ООО «ЭнПиВи Консалтинг» в лице Генерального директора Борисычева Р.Г., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти», в лице Генерального директора Анциферова Михаила Вениаминовича, действующей на основании Устава, с другой стороны.

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

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

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

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

1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 0338/17/06. Датой составления Отчета является 21.12.2017 г.

1.7. ФОРМА ОТЧЕТА

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

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

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

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

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21642114 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21593288 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21593301 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21593285 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21593289 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21593286 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21593297 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21593287 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21593300 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21593299 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21593302 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21592724 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21592739 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21592716 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21592742 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21592738 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21592741 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21592723 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21592743 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21592737 от 27.06.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/21592740 от 27.06.2017 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.iep.ru/>).
- Коммерческая информация компаний (прайс-листы, коммерческие предложения);
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

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

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

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

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

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

1.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии со стандартами оценки применяются следующие общие понятия оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице.

Таблица 6. Краткая характеристика объекта оценки

Параметры оценки		Характеристика
<i>Описание местоположения</i>		
Адрес объекта:	Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1	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	21 (Двадцать одно) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
Состав объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Кадастровый номер: 50:49:0020106:846; назначение: нежилое, общая площадь 10.4 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 22, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 2. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1047; назначение: нежилое, общая площадь 18.5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1 3. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1176; назначение: нежилое, общая площадь 17.8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 14, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1 4. Кадастровый номер: 50:49:0020106:797; назначение: нежилое, общая площадь 7.8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 10, 	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости

	<p>адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1</p> <p>5. Кадастровый номер: 50:49:0020106:926; назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <p>6. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1198; назначение; нежилое, общая площадь 25.1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1</p> <p>7. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1174; назначение: нежилое, общая площадь 8.9 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 6, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1</p> <p>8. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1133; назначение: нежилое, общая площадь 10.9 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 5, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <p>9. Кадастровый номер: 50:49:0020106:817; назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <p>10. Кадастровый номер: 50:49:0020106:888; назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <p>11. Кадастровый номер: 50:49:0020106:880; назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <p>12. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1132; назначение: нежилое, общая площадь 76.6 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 42, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1</p> <p>13. Кадастровый номер: 50:49:0020106:819; назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 43, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <p>14. Кадастровый номер: 50:49:0020106:860; назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 51, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <p>15. Кадастровый номер: 50:49:0020106:810; назначение: нежилое, общая площадь 6.3 кв. м, этаж цокольный, номер на поэтажном плане 52, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</p> <p>16. Кадастровый номер: 50:49:0020106:914; назначение: нежилое, общая площадь 25.2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 70, адрес объекта: Московская область, г.</p>	
--	--	--

Параметры оценки	Характеристика																																								
	Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 17. Кадастровый номер: 50:49:0000000:4594; назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 72, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 18. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1092; назначение: нежилое, общая площадь 55.3 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 73, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1 19. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1093; назначение: нежилое, общая площадь 28.4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 20. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1164; назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 21. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1126; назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 78, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1																																								
Тип объекта	Нежилые помещения		Выписки из Единого государственного реестра недвижимости																																						
Функциональное назначение:	Помещения свободного назначения		Осмотр объекта																																						
Текущее использование объекта	Не используются		Осмотр объекта																																						
Балансовая стоимость, руб.	Балансовая стоимость объекта Заказчиком не предоставлена. Данный показатель не влияет на итоговую стоимость объекта		-																																						
Площадь объектов, кв.м.	<table border="1" data-bbox="443 1330 963 2074"> <tbody> <tr><td>50:49:0020106:846</td><td>10,4</td></tr> <tr><td>50:49:0020101:1047</td><td>18,5</td></tr> <tr><td>50:49:0020101:1176</td><td>17,8</td></tr> <tr><td>50:49:0020106:797</td><td>7,8</td></tr> <tr><td>50:49:0020106:926</td><td>5</td></tr> <tr><td>50:49:0020101:1198</td><td>25,1</td></tr> <tr><td>50:49:0020101:1174</td><td>8,9</td></tr> <tr><td>50:49:0020101:1133</td><td>10,9</td></tr> <tr><td>50:49:0020106:817</td><td>7,6</td></tr> <tr><td>50:49:0020106:888</td><td>17,3</td></tr> <tr><td>50:49:0020106:880</td><td>44,7</td></tr> <tr><td>50:49:0020101:1132</td><td>76,6</td></tr> <tr><td>50:49:0020106:819</td><td>16,2</td></tr> <tr><td>50:49:0020106:860</td><td>11,1</td></tr> <tr><td>50:49:0020106:810</td><td>6,3</td></tr> <tr><td>50:49:0020106:914</td><td>25,2</td></tr> <tr><td>50:49:0000000:4594</td><td>56,8</td></tr> <tr><td>50:49:0020101:1092</td><td>55,3</td></tr> <tr><td>50:49:0020101:1093</td><td>28,4</td></tr> </tbody> </table>		50:49:0020106:846	10,4	50:49:0020101:1047	18,5	50:49:0020101:1176	17,8	50:49:0020106:797	7,8	50:49:0020106:926	5	50:49:0020101:1198	25,1	50:49:0020101:1174	8,9	50:49:0020101:1133	10,9	50:49:0020106:817	7,6	50:49:0020106:888	17,3	50:49:0020106:880	44,7	50:49:0020101:1132	76,6	50:49:0020106:819	16,2	50:49:0020106:860	11,1	50:49:0020106:810	6,3	50:49:0020106:914	25,2	50:49:0000000:4594	56,8	50:49:0020101:1092	55,3	50:49:0020101:1093	28,4	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
50:49:0020106:846	10,4																																								
50:49:0020101:1047	18,5																																								
50:49:0020101:1176	17,8																																								
50:49:0020106:797	7,8																																								
50:49:0020106:926	5																																								
50:49:0020101:1198	25,1																																								
50:49:0020101:1174	8,9																																								
50:49:0020101:1133	10,9																																								
50:49:0020106:817	7,6																																								
50:49:0020106:888	17,3																																								
50:49:0020106:880	44,7																																								
50:49:0020101:1132	76,6																																								
50:49:0020106:819	16,2																																								
50:49:0020106:860	11,1																																								
50:49:0020106:810	6,3																																								
50:49:0020106:914	25,2																																								
50:49:0000000:4594	56,8																																								
50:49:0020101:1092	55,3																																								
50:49:0020101:1093	28,4																																								

Параметры оценки		Характеристика	
	50:49:0020101:1164	18,2	
	50:49:0020101:1126	13,4	
Высота этажа, м	3,2		Осмотр объекта
Этажность:	Цокольный этаж		Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
Отдельный вход	Есть		Осмотр объекта оценки
Физический износ здания	Износ равен 4,7%*		-
Техническое состояние	Помещения без ремонта (черновое состояние). Необходимо проведение ремонтных работ**		Осмотр объекта оценки
Конструктивные элементы:	Фундамент бетонный; стены кирпичные; перегородки кирпичные; полы: бетон		Осмотр объекта оценки
Санитарно-технические устройства:	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация		Данные Заказчика
Результаты визуального осмотра:	Представлены в приложении (фотографии объекта оценки)		-
Правообладатель:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти»		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 Выписки из Единого государственного реестра недвижимости)	50:49:0020106:846	№99/2017/21592738 от 27.06.2017 г.	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
	50:49:0020101:1047	№99/2017/21593288 от 27.06.2017 г.	
	50:49:0020101:1176	№99/2017/21593299 от 27.06.2017 г.	
	50:49:0020106:797	№99/2017/21592724 от 27.06.2017 г.	
	50:49:0020106:926	№99/2017/21592740 от 27.06.2017 г.	
	50:49:0020101:1198	№99/2017/21593302 от 27.06.2017 г.	
	50:49:0020101:1174	№99/2017/21593300 от 27.06.2017 г.	
	50:49:0020101:1133	№99/2017/21593297 от 27.06.2017 г.	
	50:49:0020106:817	№99/2017/21592716 от 27.06.2017 г.	
	50:49:0020106:888	№99/2017/21592743 от 27.06.2017 г.	
	50:49:0020106:880	№99/2017/21592723 от 27.06.2017 г.	
	50:49:0020101:1132	№99/2017/21593286 от 27.06.2017 г.	
	50:49:0020106:819	№99/2017/21592742 от 27.06.2017 г.	
	50:49:0020106:860	№99/2017/21592741 от 27.06.2017 г.	
	50:49:0020106:810	№99/2017/21592739 от 27.06.2017 г.	
	50:49:0020106:914	№99/2017/21592737 от 27.06.2017 г.	
	50:49:0000000:4594	№99/2017/21642114 от 27.06.2017 г.	
50:49:0020101:1092	№99/2017/21593301 от		

Параметры оценки		Характеристика	
		27.06.2017 г.	
	50:49:0020101:1093	№99/2017/21593285 от 27.06.2017 г.	
	50:49:0020101:1164	№99/2017/21593287 от 27.06.2017 г.	
	50:49:0020101:1126	№99/2017/21593289 от 27.06.2017 г.	

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

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

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

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

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

Нормативный срок службы эксплуатации составляет 150 лет.

Таблица 2. Классификация общественных зданий по капитальности

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

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

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

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

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новая
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Рабочее	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	Улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	Простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
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.	-	-	требуется ремонт	требуется ремонт
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

Согласно ст. 209, ГК РФ (часть I), раскрывающей содержание права собственности, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом».

Право владения - правомочие собственника, заключающееся в фактическом обладании имуществом (вещью), создающее для ее обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь;

Право пользования - правомочие собственника, заключающееся в праве производительного или личного потребления имущества (вещи) для удовлетворения собственных потребностей и интересов в зависимости от его (ее) назначения;

Право распоряжения - правомочие собственника определять судьбу имущества (вещи), осуществляемое путем совершения различных сделок (купли-продажи, мены, дарения и т.д.).

Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный закон №137-ФЗ от 25.10.2001 г.) определяет следующий перечень вещных и обязательственных прав на земельные участки:

- право собственности (статьи 15-19 Земельного Кодекса);
- право постоянного (бессрочного) пользования (статья 20 Земельного Кодекса);
- сервитут (ст. 23 Земельного Кодекса);
- право пожизненного наследуемого владения (ст. 21 Земельного Кодекса);
- безвозмездное срочное пользование (ст. 24 Земельного Кодекса);
- аренда (ст. 22 Земельного Кодекса).

Право собственности означает (Гражданский Кодекс РФ, Часть 1, ст. 209) осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на объект недвижимости, представляющий собой 21 (Двадцать одно) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

Собственником данного объекта недвижимости является: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти».

2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

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

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

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

2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Заключение, содержащееся в настоящем разделе отчета, отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования собственности. Это понятие подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования оцениваемого объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

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

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

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 7. Сравнение качественных характеристик вариантов использования

Критерии	1	2	3	4	5
Вариант ННЭИ	Офис				
Местоположение					1
Окружение					1
Транспортная доступность					1
Месторасположение в здании					1
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)				1	
Экология		1			

Критерии	1	2	3	4	5
Количество наблюдений	0	1	1	2	4
Взвешенный итог	0	2	3	8	20
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	33				
Вариант ННЭИ		Торговля			
Местоположение					1
Окружение					1
Транспортная доступность					1
Месторасположение в здании					1
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)				1	
Экология		1			
Количество наблюдений	0	1	1	2	4
Взвешенный итог	0	2	3	8	20
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	33				
Вариант ННЭИ		Производство-склад			
Местоположение			1		
Окружение			1		
Транспортная доступность			1		
Месторасположение в здании		1			
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)				1	
Наличие инженерных систем			1		
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)		1			
Экология			1		
Количество наблюдений	0	2	5	1	0
Взвешенный итог	0	4	15	4	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	23				

Наибольшее количество баллов набрали варианты использования под офисы и торговлю.

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

Таким образом, в связи с тем, что объект недвижимости соответствует современным стандартам по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным

решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам, то целесообразным вариантом является размещение помещений свободного назначения.

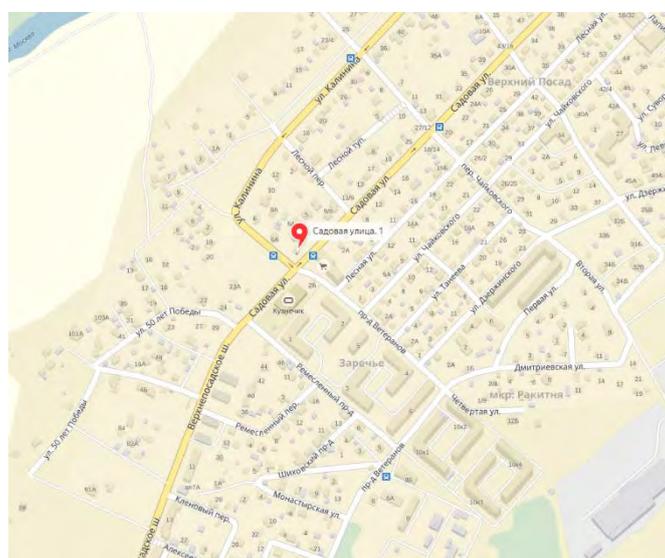
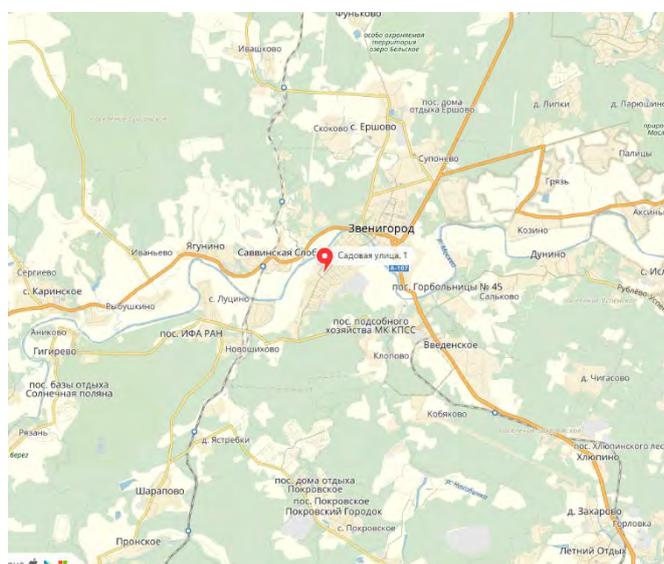
Вывод по результатам анализа.

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

2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Расположение Объекта оценки на карте Московской области



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

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

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

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

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

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

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

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

География

Площадь территории городского округа — 4810 га.

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

Население

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



Власть и политика

Политика

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

Экономика

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

Транспорт

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

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

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

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

2.6.1. ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2017 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2018 И 2019 ГОДОВ ⁴

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

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

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

Описание вариантов прогноза

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

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

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

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

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

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

⁴ Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc/prognoz_2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Прогноз параметров инфляции.

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

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

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

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

данного фактора будет исчерпано, и рост цен начнет замедляться. Однако темпы замедления роста цен будут весьма умеренными на фоне ожидания более низких по сравнению с 2016 годом объемов урожая.

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

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

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

Структура потребительской инфляции в 2017 - 2019 годах

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

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

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

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

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

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

Инфляция в промышленности в базовом варианте в прогнозный период ожидается умеренной, не превышающей рост цен на потребительском рынке. Внутренние цены на

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

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

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

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

Рост цен в реальном секторе (базовый вариант)

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

* Оценка Минэкономразвития России.

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

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

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

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

⁵ Источник информации: http://pflagroup.ru/wp-content/uploads/2017/04/Сводный-обзор-КН-MP_1кв2017_ПФК.pdf

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

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

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

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

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

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

Объекты недвижимости офисного назначения (О).

К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

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

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

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

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

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

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

ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

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

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



(источник информации: составлено ООО «ПФК»)

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

Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Изменение стоимости ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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



Таблица 8. Предложения о продаже объектов недвижимости⁶

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. с учетом НДС	Стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	Источник
1.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Супонево мкр, к2	Площадь: 360 м ² . Этаж: полуподвал. Высота потолков: 3 м. Помещение: свободно. Специализация помещения: бытовые услуги, офис, складское помещение, торговое помещение, торговую площадь, услуги. Состояние: под чистовую отделку. Вход: отдельный со двора	360,0	13 500 000	37 500	https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/159346998/
2.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Восточный, микрорайон 3, к.1	Год постройки: 2013. Тип здания: жилой дом. Продается встроенно-пристроенное нежилое помещение в жилом доме в г. Звенигород Московской области, расположенном по адресу: район Восточный, микрорайон 3, к.1. Предлагаемый к продаже объект представляет собой комплекс объединенных между собой встроенно-пристроенных помещений свободного назначения, расположенных на цокольном, первом и втором этажах пристройки к жилому дому, общей площадью 1312 кв.м. Вход в помещения обособленный, подъезд свободный, оборудована автостоянка. Жилой дом введен в эксплуатацию в 2013 году, практически полностью заселен. Помещения не имеют ограничений на их целевое использование и могут быть оборудованы для любого разрешенного законодательством вида деятельности, включая размещения офисов, предприятий розничной торговли, предприятий для оказания медицинских и оздоровительных услуг и иных видов деятельности. Выделенная электрическая мощность - 33,5 квт.	345 – 1 312		33 537	https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/157787351/
3.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, пос. Поречье, 7	Продается помещение свободного назначения 325,3 кв.м. расположено в поселке Поречье города Звенигород, перспективное место, в данный момент начинается масштабная застройка поселка, увеличится население. Помещение расположено на первом этаже девятиэтажного кирпичного многоквартирного дома, имеет несколько входов, парковку около помещения. Зону разгрузки, рекламный потенциал.	325	12 000 000	36 923	https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/159042871/

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

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

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

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

Анализ основных ценообразующих показателей

Объем передаваемых прав

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

Дата предложения

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

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

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

Снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Местоположение

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

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

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

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

Площадь

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

Корректировку проводим на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Л.А. Лейфера, 2016 г.

Таблица 38

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

Этаж

Данная корректировка отражает влияние стоимости в зависимости от расположения помещения на этаже в здании. По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке. Корректировку проводим на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Л.А. Лейфера, 2016 г.

Таблица 19

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		подвал	цоколь	1 этаж
объект оценки	подвал	1	0,89	0,74
	цоколь	1,13	1	0,84
	1 этаж	1,35	1,20	1

Таблица 20

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,90	0,75	0,89
	цоколь	1,12	1	0,84	0,99
	1 этаж	1,33	1,19	1	1,18
	2 этаж и выше	1,13	1,01	0,85	1

Таблица 21

цены производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,93	0,81	0,95
	цоколь	1,07	1	0,87	1,01
	1 этаж	1,24	1,16	1	1,17
	2 этаж и выше	1,05	0,99	0,85	1

Таблица 22

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,94	0,82	0,96
	цоколь	1,07	1	0,87	1,02
	1 этаж	1,22	1,15	1	1,17
	2 этаж и выше	1,04	0,98	0,85	1

Техническое состояние, ремонт

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

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

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

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

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

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Порядок расчета стоимости активов при оценке для целей МСФО следующий:

1. По используемым (операционным) активам определяется:

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

2. По избыточным активам определяется:

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

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

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

3.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

PC – справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости;

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

$Z_{B/3}$ – 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;

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

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

3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валовой ренты.

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

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

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

3.3.3. Доходный подход

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

3.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

3.3.5. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ

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

Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

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

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

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

Метод сравнения продаж к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

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

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

Таблица 9. Краткая характеристика объектов-аналогов⁷

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. с учетом НДС	Стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	Источник
1	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Супонево мкр, к2	Площадь: 360 м ² . Этаж: полуподвал. Высота потолков: 3 м. Помещение: свободно. Специализация помещения: бытовые услуги, офис, складское помещение, торговое помещение, торговую площадь, услуги. Состояние: под чистовую отделку. Вход: отдельный со двора	360,0	13 500 000	37 500	https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/159346998/
2	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород	Прямая продажа от собственника Детский сад(можно под гостиницу, мед центр, кафе, ресторан, клуб, фитнес, магазин продукты, стоматология, салон красоты и т.д.)- 700 м. кв. Расположен в МО, г. Звенигород, на первом этаже многоэтажного жилого дома с отдельным входом. Полностью в огороженном, охраняемом жилом комплексе, на 1000 квартир	700	19 500 000	27 857	https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/167728054/
3	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, квартал Заречье, 1	Нежилое помещение свободного назначения 10кв. м. с окнами в цокольном этаже жилого дома, входы с улицы и со двора. Высота потолков 2,72 кв. м.; 3,42 кв. м. в огороженном и охраняемом жилом комплексе на 1 000 квартир. (электричество, отопление, возможность подведения водоснабжения и канализации) Возможность использования под офис, стоматологию, услуги, арендный бизнес.	10	300 000	30 000	https://move.ru/objects/prodaja_pomeshcheniy_svobodnogo_naznacheniya_2272003181/
4	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Садовая улица, 2	Изначально задумывалось как обучающая студия для детей и взрослых но легко подойдет и под другие задачи. Помещение оснащено собственным санузлом с душевой. Назначение свободное. Отдельный вход с улицы. 10 этажность. 2010 год постройки. 4 м потолки. жд тип строения. Качественная отделка помещений	43	1 900 000	44 186	http://realty.dmir.ru/sale/ofis-zvenigorod-sadovaya-ulica-154465142/
5	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, пос. Поречье, 7	Продается помещение свободного назначения 325,3 кв.м. расположено в поселке Поречье города Звенигород, перспективное место, в данный момент начинается масштабная застройка поселка, увеличится население. Помещение расположено на первом этаже девятиэтажного кирпичного многоквартирного дома, имеет несколько входов, парковку около помещения. Зону разгрузки, рекламный потенциал.	325	12 000 000	36 923	https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/159042871/

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

ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	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)
Тамбова	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	10-11 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	-7	-10,75	-7,7	-12,33	-7,5	-11,67	-9	-12,25	-13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)

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

Корректировка на местоположение

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

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

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

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

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

Корректировка на площадь

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

Корректировку проводим на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Л.А. Лейфера, 2016 г.

Таблица 38

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

Таким образом, величина корректировки для объекта-аналога №№1 и 4 составляет 17%, для объекта-аналога №2 - 25%.

Корректировка на тип объекта

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

Корректировка на этаж

Данная корректировка отражает влияние стоимости в зависимости от расположения помещения на этаже в здании.

Помещения объекта оценки, так же как и объектов-аналогов №№1, 3 и 5, расположены на цокольных этажах жилых зданий. Помещения объектов-аналогов №№2 и 4 расположены на первых этажах. К стоимости данных объектов применялся понижающий корректирующий коэффициент.

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке. Корректировку проводим на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Л.А. Лейфера, Д.А. Щегуровой, 2016 г. (табл. 19, 20, 21, 22, стр. 132).

Таблица 19

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		подвал	цоколь	1 этаж
объект оценки	подвал	1	0,89	0,74
	цоколь	1,13	1	0,84
	1 этаж	1,35	1,20	1

Таблица 20

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,90	0,75	0,89
	цоколь	1,12	1	0,84	0,99
	1 этаж	1,33	1,19	1	1,18
	2 этаж и выше	1,13	1,01	0,85	1

Таблица 21

цены производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,93	0,81	0,95
	цоколь	1,07	1	0,87	1,01
	1 этаж	1,24	1,16	1	1,17
	2 этаж и выше	1,05	0,99	0,85	1

Таблица 22

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,94	0,82	0,96
	цоколь	1,07	1	0,87	1,02
	1 этаж	1,22	1,15	1	1,17
	2 этаж и выше	1,04	0,98	0,85	1

Таким образом, величина корректировка для объектов-аналогов №№2 и 4 составляет – (-)16%.

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

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

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

Помещения объекта оценки находятся в черновом состоянии (необходимо проведение капитальных ремонтных работ. В помещениях объекта-аналога №4 проведен типовой (косметический) ремонт.

В помещениях объектов-аналогов №№1, 2 и 4 проведен качественный ремонт. К стоимости данных объектов применялся понижающая корректировка в размере (-)14 400 руб./кв.м.

В помещениях объектов-аналогов №№3 и 5 проведен косметический ремонт. В соответствии с данными представленными выше, величина корректировки для данных объектов-аналогов составляет (-)2 600руб./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 10. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Количество корректировок по объектам-аналогам	3	4	2	4	2
Общее количество корректировок	15				
Весовой коэффициент, %	20,00	18,33	21,67	18,33	21,67

Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 11. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Стоимость, руб./кв.м.		37 500	27 857	20 000	36 923	25 000
<i>Передаваемые права на помещение</i>	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		37 500	27 857	20 000	36 923	25 000
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		37 500	27 857	20 000	36 923	25 000
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		37 500	27 857	20 000	36 923	25 000
<i>Дата предложения</i>	19.12.2017 г.	Декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г.
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		37 500	27 857	20 000	36 923	25 000
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Справедливая (рыночная) стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-12,25	-12,5	-12,25	-12,25	-12,25
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 906	24 375	17 400	32 123	21 750
<i>Адрес местоположения</i>	Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Супонево мкр, к2	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород Заречье, 1	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, пос. Поречье, 7	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Садовая, д. 2
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 906	24 375	17 400	32 123	21 750

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	5-76,6	360	700	10	325	47
Корректировка, %		17,00	25,00	0	17,00	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		38 500	30 469	17 400	37 584	21 750
<i>Тип объекта</i>	Нежилое помещение свободного назначения					
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		38 500	30 469	17 400	37 584	21 750
<i>Этаж</i>	Цоколь	Цоколь	1	Цоколь	1	Цоколь
Корректировка, %		0	-16	0	-16	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		38 500	25 289	17 400	31 195	21 750
<i>Состояние, ремонт</i>	Черновая отделка	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Косметический ремонт	Качественный ремонт	Косметический ремонт
Корректировка, руб./кв.м.		-14 400	-14 400	-2 600	-14 400	-2 600
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 100	10 889	14 800	16 795	19 150
<i>Весовые коэффициенты, %</i>		20,00%	18,33%	21,67%	18,33%	21,67%
Справедливая стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС		17 250				

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

Справедливая 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) 21 декабря 2017 года, составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый номер: 50:49:0020106:846; назначение: нежилое, общая площадь 10.4 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 22, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	179 400,00	152 033,90
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1047; назначение: нежилое, общая площадь 18.5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	319 125,00	270 444,92
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1176; назначение: нежилое, общая площадь 17.8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 14, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	307 050,00	260 211,86
Кадастровый номер: 50:49:0020106:797; назначение: нежилое, общая площадь 7.8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 10, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1	134 550,00	114 025,42
Кадастровый номер: 50:49:0020106:926; назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	86 250,00	73 093,22
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1198; назначение: нежилое, общая площадь 25.1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1	432 975,00	366 927,97
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1174; назначение: нежилое, общая площадь 8.9 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 6, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	153 525,00	130 105,93
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1133; назначение: нежилое, общая площадь 10.9 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 5, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	188 025,00	159 343,22
Кадастровый номер: 50:49:0020106:817; назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	131 100,00	111 101,69
Кадастровый номер: 50:49:0020106:888; назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	298 425,00	252 902,54
Кадастровый номер: 50:49:0020106:880; назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	771 075,00	653 453,39
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1132; назначение: нежилое, общая площадь 76.6 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 42, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	1 321 350,00	1 119 788,14

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый номер: 50:49:0020106:819; назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 43, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.11	279 450,00	236 822,03
Кадастровый номер: 50:49:0020106:860; назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 51, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	191 475,00	162 266,95
Кадастровый номер: 50:49:0020106:810; назначение: нежилое, общая площадь 6.3 кв. м, этаж цокольный, номер на поэтажном плане 52, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	108 675,00	92 097,46
Кадастровый номер: 50:49:0020106:914; назначение: нежилое, общая площадь 25.2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 70, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	434 700,00	368 389,83
Кадастровый номер: 50:49:0000000:4594; назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 72, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	979 800,00	830 338,98
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1092; назначение: нежилое, общая площадь 55.3 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 73, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	953 925,00	808 411,02
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1093; назначение: нежилое, общая площадь 28.4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	489 900,00	415 169,49
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1164; назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	313 950,00	266 059,32
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1126; назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 78, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	231 150,00	195 889,83
ИТОГО:	8 305 875,00 руб. (Восемь миллионов триста пять тысяч восемьсот семьдесят пять) рублей	7 038 877,11 руб. (Семь миллионов тридцать восемь тысяч восемьсот семьдесят семь) рублей 11 копеек

4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Таблица 12. Результаты расчета справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта

Объект оценки	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
21 (Двадцать одно) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»	-	8 305 875,00	-

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

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

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

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

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

Таблица 13. Результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Объект оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.						Средневзвешенное значение справедливой (рыночной) стоимости, руб.
	Затратный подход	уд. вес, %	Сравнительный подход	уд. вес, %	Доходный подход	уд. вес, %	
21 (Двадцать одно) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»	-	0	8 305 875,00	100	-	0	8 305 875,00

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

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 21 декабря 2017 года, составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый номер: 50:49:0020106:846; назначение: нежилое, общая площадь 10.4 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 22, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	179 400,00	152 033,90
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1047; назначение: нежилое, общая площадь 18.5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	319 125,00	270 444,92
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1176; назначение: нежилое, общая площадь 17.8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 14, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	307 050,00	260 211,86
Кадастровый номер: 50:49:0020106:797; назначение: нежилое, общая площадь 7.8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 10, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1	134 550,00	114 025,42
Кадастровый номер: 50:49:0020106:926; назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	86 250,00	73 093,22
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1198; назначение: нежилое, общая площадь 25.1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1	432 975,00	366 927,97

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1174; назначение: нежилое, общая площадь 8.9 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 6, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	153 525,00	130 105,93
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1133; назначение: нежилое, общая площадь 10.9 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 5, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	188 025,00	159 343,22
Кадастровый номер: 50:49:0020106:817; назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	131 100,00	111 101,69
Кадастровый номер: 50:49:0020106:888; назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	298 425,00	252 902,54
Кадастровый номер: 50:49:0020106:880; назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	771 075,00	653 453,39
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1132; назначение: нежилое, общая площадь 76.6 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 42, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	1 321 350,00	1 119 788,14
Кадастровый номер: 50:49:0020106:819; назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 43, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.11	279 450,00	236 822,03
Кадастровый номер: 50:49:0020106:860; назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 51, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	191 475,00	162 266,95
Кадастровый номер: 50:49:0020106:810; назначение: нежилое, общая площадь 6.3 кв. м, этаж цокольный, номер на поэтажном плане 52, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	108 675,00	92 097,46
Кадастровый номер: 50:49:0020106:914; назначение: нежилое, общая площадь 25.2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 70, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	434 700,00	368 389,83
Кадастровый номер: 50:49:0000000:4594; назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 72, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	979 800,00	830 338,98
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1092; назначение: нежилое, общая площадь 55.3 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 73, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	953 925,00	808 411,02
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1093; назначение: нежилое, общая площадь 28.4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	489 900,00	415 169,49
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1164; назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	313 950,00	266 059,32

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1126; назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 78, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	231 150,00	195 889,83
ИТОГО:	8 305 875,00 руб. (Восемь миллионов триста пять тысяч восемьсот семьдесят пять) рублей	7 038 877,11 руб. (Семь миллионов тридцать восемь тысяч восемьсот семьдесят семь) рублей 11копеек

4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

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

4.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 21 декабря 2017 года, составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый номер: 50:49:0020106:846; назначение: нежилое, общая площадь 10.4 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 22, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	179 400,00	152 033,90
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1047; назначение: нежилое, общая площадь 18.5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	319 125,00	270 444,92
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1176; назначение: нежилое, общая площадь 17.8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 14, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	307 050,00	260 211,86
Кадастровый номер: 50:49:0020106:797; назначение: нежилое, общая площадь 7.8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 10, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1	134 550,00	114 025,42
Кадастровый номер: 50:49:0020106:926; назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	86 250,00	73 093,22
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1198; назначение: нежилое, общая площадь 25.1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1	432 975,00	366 927,97
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1174; назначение: нежилое, общая площадь 8.9 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 6, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	153 525,00	130 105,93
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1133; назначение: нежилое, общая площадь 10.9 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 5, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	188 025,00	159 343,22
Кадастровый номер: 50:49:0020106:817; назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	131 100,00	111 101,69
Кадастровый номер: 50:49:0020106:888; назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	298 425,00	252 902,54
Кадастровый номер: 50:49:0020106:880; назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	771 075,00	653 453,39
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1132; назначение: нежилое, общая площадь 76.6 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 42, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	1 321 350,00	1 119 788,14
Кадастровый номер: 50:49:0020106:819; назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 43, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.11	279 450,00	236 822,03
Кадастровый номер: 50:49:0020106:860; назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 51, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	191 475,00	162 266,95

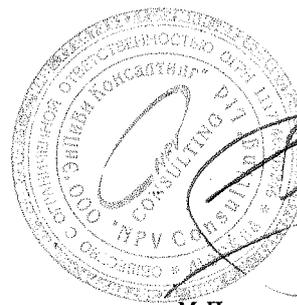
Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый номер: 50:49:0020106:810; назначение: нежилое, общая площадь 6.3 кв. м, этаж цокольный, номер на поэтажном плане 52, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	108 675,00	92 097,46
Кадастровый номер: 50:49:0020106:914; назначение: нежилое, общая площадь 25.2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 70, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	434 700,00	368 389,83
Кадастровый номер: 50:49:0000000:4594; назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 72, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	979 800,00	830 338,98
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1092; назначение: нежилое, общая площадь 55.3 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 73, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	953 925,00	808 411,02
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1093; назначение: нежилое, общая площадь 28.4 кв. м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	489 900,00	415 169,49
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1164; назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	313 950,00	266 059,32
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1126; назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 78, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1	231 150,00	195 889,83
ИТОГО:	8 305 875,00 руб. (Восемь миллионов триста пять тысяч восемьсот семьдесят пять) рублей	7 038 877,11 руб. (Семь миллионов тридцать восемь тысяч восемьсот семьдесят семь) рублей 11 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

Генеральный директор
ООО «ЭнПиВи Консалтинг»



М.П.

Е.С. Дуленкова
Е.С. Дуленкова

Р.Г. Борисычев
Р.Г. Борисычев

5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фотографии объекта оценки.





Аналоги

своб. назнач. Просмотров: всего 154, за сегодня 2 **Планово** 16 окт, 11:06

Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, Супоново мкр, К2 [Показать на карте](#)
Новоржицкое шоссе 15,0 км. до МКАД

13 500 000 руб.
37 500 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#) В избранное

Об объекте

Площадь:	360 м ²
Этаж:	полуподвал
Высота потолков:	3 м
Помещение:	свободно
Специализация помещений:	бытовые услуги, офис, складское помещение, торговое помещение, торговую площадь, услуги
Состояние:	под чистовую отделку
Вход:	отдельный со двора

О здании

Год постройки:	2008
Тип здания:	жилой дом
Частот:	в собственности
Категория:	действующий

Помещение 360 м² свободного назначения и свободной планировки. Два входа: общий с главной улицы, а также отдельный со двора, где скоро будет вход с козырьком и подъемным лифтом (см. фото). На данный момент еще в бетоне, но приступаем ко сносу межкомнатных перегородок и будет обычный ремонт для такого помещения. Высота потолков - 3 метра, мощность 15 кВт - возможно увеличение. Возможна долгосрочная аренда.

 **Владимир Осейко** PRO
OSEIKO Real Estate




Street retail в ТЦ у метро РЕКЛАМА
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зелёный м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей. Тел.: (495) 646-10-07

Торговые помещения - лучшая цена! РЕКЛАМА
Продажа арендного бизнеса и площадей в торговом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в октябре! От 199 000 руб./м²! Тел.: (495) 646-10-07

своб. назнач. Просмотров: всего 18, за сегодня 3 8 дек, 14:48

Московская область, Звенигород [Показать на карте](#)

19 500 000 руб.
27 858 руб. за м², НДС не включен, продажа

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#) В избранное

Об объекте

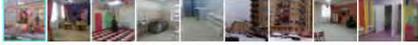
Площадь:	700 м ²
Этаж:	1 из 20
Высота потолков:	2,80 м
Специализация помещений:	бизнес-центр, клуб, медицинский центр, общепит, офис, парикмахерская, продукты, ресторан, стоматология, фитнес, бассейн, сауна
Состояние:	типовой ремонт

О здании

Тип здания:	жилой комплекс
-------------	----------------

Прямая продажа от собственника Детский сад можно под гостиницу, мед. центр, кафе, ресторан, клуб, фитнес, магазин продукты, стоматология, салон красоты и т.д.) - 700 м². Расположен в МО, г. Звенигород, на первом этаже многоквартирного жилого дома с отдельным входом. Полностью в охраняемом, охраняемом жилом комплексе, на 1000 квартир. Территория детского сада огорожена (земельный участок 17164 кв. м, в собственности), оборудована детская площадка. В помещении произведен хороший ремонт, в соответствии со всеми требованиями по данному виду деятельности. Есть все необходимое оборудование и инвентарь для активной работы детского сада (кухня, мед. пункт, игровые и спальные комнаты, спортивно-музыкальный зал, кабинеты для персонала и директора). Единственное дошкольное учреждение в данном микрорайоне города. В окружении ведется плотная застройка, что дает возможность для роста бизнеса.

 ID:7032694 [Показать телефон](#)

LOFT - офисы в новом БЦ РЕКЛАМА
Продажа оф-са в ПСН в БЦ RIVERDALE. Павловская наб. От 107 т./м². Пропускность 1000. Аренд! Только 15 помещений по спеццене! Тел.: (495) 120-00-38

Коммерческие помещения от Urban Group РЕКЛАМА
От 26 до 480 м². От 1,4 млн р. Экономика до 24% на этапе строительства. Тел.: (495) 162-55-69

move.ru/object/property_kvartirnyy_kompleks_novaya_moskva_2972081617

Интернет Яндекс Почта

ПСН в продажу

Цена:	200 000 Р	Общая площадь:	10 м²
Цена за м²:	20 000 Р	Дата публикации:	10 октября
Тип объекта:	ПСН	Дата обновления:	сегодня в 09:01
Тип объявления:	вторичка		

Информация о доме

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

Описание

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

Информация

Продается ПСН площадью 10 кв.м. Московская область, цена 200 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

КВАРТИРЫ В НОВОЙ МОСКВЕ

КВАРТИРЫ ГОТОВЫ

2,1 млн руб.

Ипотека от Сбербанка

Квартиры в Н.Москве от 2,1 млн

Готовые квартиры в Новой Москве! Московская прописка! 50 мин. от центра! Ипотека 9,5% от Сбербанка

+7 (495) 134-67...

[Все спецпредложения](#)

Цокольный форт

ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ В ЗАМКЕ

Ситу XXI век 20 лет



Пожаловаться Заметка Печать PDF

Интернет Яндекс Почта

торговая площадь

Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, пос. Поречье, 7 [Показать на карте](#)

Новорязьские шоссе 500 м, до МКАД

12 000 000 руб.
36 924 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

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

Об объекте

Тип помещения:	street retail
Площадь:	325 м²
Этаж:	1 из 9
Высота потолков:	3 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	аптека, ателье одежды, банк, бар, вытчка, гостиница, кафе/ресторан, кондитерская, магазин, парикмахерская, пекарня, продукты, ресторан, салон красоты, стоматология, торговая площадь, торговое
Состояние:	типовой ремонт
Мебель:	нет
Вход:	отдельный с улицы

О здании

Тип здания:	жилой дом
Линия домов:	первая
Общая площадь:	325 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Дни работы:	ежедневно



ЦЕНА: 10 104956



Качество по доступной цене!

Серия с отделкой от 200 м² в ДШ «Ль-ФОРТ», класс В+ - м. Преображенская пл-д. Арендная ставка в рублях, транспортная доступность.

Тел.: (495) 644-04-44

Публиковать объявления на move.ru/advertise/

STREET со входом у метро

Продажа жилищного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственность. Акции! В октябре 5% скидка на часть помещений!

Тел.: (495) 644-10-07

Публиковать объявления на move.ru/advertise/

avarealty.ru/properties/nezhiloye-pomesheniya-v-zvenigorode.html

АВАНГАРД
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Купить Продать Сдать Услуги Новостройки Контакты

стоимостью 395'000 рублей.

- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород – можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 18.1 кв. метра стоимостью 452'000 рублей.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород – можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 23.1 кв. метра стоимостью 577'000 рублей.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород – можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 32.3 кв. метра стоимостью 807'000 рублей.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород – можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 18.1 кв. метра стоим.
- ЖК по ул. Садовая 2 г. Звенигород – можно приобрести или арендовать нежилое помещение площадью 46.6 кв. метра стоимостью 1'165'000 рублей.

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

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

Адрес объекта

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

Подробности

✉ ⬆

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-057907/17

«06» сентября 2017 года

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг»**
115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А
Телефон: 8(495)2260326, факс: 8(495)2260326
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С **«24» октября 2017 года** по **«23» октября 2018 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5.000.000,- (Пять миллионов) рублей.**
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей.**
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **12.000,- (Двадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«23» октября 2017 года.**
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«24» октября 2015 года.**
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-075034/17

«21» ноября 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Дуленкова Екатерина Сергеевна
Паспортные данные: 4508 740365 ОВД «Кунцево» г. Москвы 07.10.2006 г.
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Ярцевская, д. 14, кв. 285
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «03» декабря 2017 года по «02» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 1 100 (Одна тысяча сто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 10.12.2017 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1, 10.4.2, 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Дуленкова Екатерина Сергеевна
От Страхователя: 
- СТРАХОВЩИК:**
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: 
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Архангельской С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5798245-
3/17 от 20.11.2017 г.)
- 

Документы, предоставленные Заказчиком

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		№/объект недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
27.06.2017	№ 99/2017/21642114		
Кадастровый номер:		50:49:0000000:4594	
Номер кадастрового квартала:		50:49:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.01.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50-50-40/01/2010-274, Инвентарный номер: 044-056-02883/72	
Адрес:		Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул Садовая, д.1	
Площадь, м²:		56,8	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № цокольный	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		данные отсутствуют	
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 социального использования жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Грицаев Юрий Викторович	
Государственный регистратор:		Ю/ИС: Е/Т/Н	

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

Помещение		№/объект недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
27.06.2017	№ 99/2017/21642114		
Кадастровый номер:		50:49:0000000:4594	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50-40/01/2010-281 от 03.06.2010	
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 27.04.2010	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул Садовая, д.1, кв. № 50:49:0000000:4594, помещение, назначение: нежилое, площадь 56,8 кв.м., этаж: цокольный, номер на поэтажном плане: 72	
дата государственной регистрации:		22.06.2017	
номер государственной регистрации:		50:49:0000000:4594-50/020/2017-2	
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 22.06.2017 по 31.08.2023	
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 771561939	
основание государственной регистрации:		Договор о передаче права и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017, Протокол Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переломные финансовые технологии "ПФТ" от 27.11.2008 №6117-94155690	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		Ю/ИС: Е/Т/Н	

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		№/объект недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
27.06.2017	№ 99/2017/21593288		
Кадастровый номер:		50:49:0020101:1047	
Номер кадастрового квартала:		50:49:0020101	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.04.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50-50-43/01/2010-295 от 01.06.2010	
Адрес:		Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул Садовая, д.1	
Площадь, м²:		18,5	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № цокольный	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		835495,15	
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 социального использования жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Грицаев Юрий Викторович	
Государственный регистратор:		Ю/ИС: Е/Т/Н	

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

Помещение		№/объект недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
27.06.2017	№ 99/2017/21593288		
Кадастровый номер:		50:49:0020101:1047	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50-43/01/2010-295 от 01.06.2010	
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 27.04.2010	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул Садовая, д.1, кв. № 50:49:0020101:1047, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж: цокольный, номер на поэтажном плане 15	
дата государственной регистрации:		22.06.2017	
номер государственной регистрации:		50:49:0020101:1047-50/020/2017-2	
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 22.06.2017 по 31.08.2023	
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 771561939	
основание государственной регистрации:		Протокол Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переломные финансовые технологии "ПФТ" от 27.11.2008 №6117-94155690, Договор о передаче права 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 необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		Ю/ИС: Е/Т/Н	

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		№ обьекта недвижимости	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
27.06.2017 № 99/2017/21593301	1		
Кадстровый номер:		50-49-020101:1092	
№ кадастрового квартала:		50-49-020101	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.04.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50-50-49/001/2010-273, Инвентарный номер: 044-056-02883/73	
Адрес:		Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Соловья, д.1	
Площадь, м²:		55,3	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
№ утв. на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № цокольный	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		2497433,07	
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 для специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилищного фонда социального использования или жилищного 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:		Гришай Юрий Викторович	
Государственный регистратор:		ФГУП ЕГРН	

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

Помещение		№ обьекта недвижимости	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
27.06.2017 № 99/2017/21593301	2		
Кадстровый номер:		50-49-020101:1092	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-280 от 01.06.2010	
3. Документ-основание:		3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010	
4. Описание прав и обременение объекта недвижимости:		<p>4.1.1. вид: Доверительное управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Соловья, д.1, кв. № 50-49-020101:1092, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв. м, этаж: цокольный, номера на поэтажном плане 73</p> <p>дата государственной регистрации: 22.06.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 50-49-020101:1092-50/020/2017-2</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.06.2017 по 31.08.2023</p> <p>вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Закрытое акционерное общество "ФОН Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561939</p> <p>основание государственной регистрации: Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017; Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переломные Технологии "ПФТ" от 27.11.2008 №1317-04155690</p>	
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:		ФГУП ЕГРН	

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		№ обьекта недвижимости	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
27.06.2017 № 99/2017/21593285	1		
Кадстровый номер:		50-49-020101:1093	
№ кадастрового квартала:		50-49-020101	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.04.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50-50-49/001/2010-271, Инвентарный номер: 044-056-02883/76	
Адрес:		Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Соловья, д.1	
Площадь, м²:		28,4	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
№ утв. на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № цокольный	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		1079998,04	
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 для специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилищного фонда социального использования или жилищного 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:		Гришай Юрий Викторович	
Государственный регистратор:		ФГУП ЕГРН	

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

Помещение		№ обьекта недвижимости	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
27.06.2017 № 99/2017/21593285	2		
Кадстровый номер:		50-49-020101:1093	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-279 от 01.06.2010	
3. Документ-основание:		3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010	
4. Описание прав и обременение объекта недвижимости:		<p>4.1.1. вид: Прочие ограничения (обременения), Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Соловья, д.1, кв. № 50-49-020101:1093, помещение, назначение: жилое, общая площадь 28,4 кв. м, этаж: цокольный, номера на поэтажном плане 76</p> <p>дата государственной регистрации: 22.06.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 50-49-020101:1093-50/020/2017-2</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.06.2017 по 31.08.2023</p> <p>вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Закрытое акционерное общество "ФОН Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561939</p> <p>основание государственной регистрации: Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017; Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переломные Технологии "ПФТ" от 27.11.2008 №1317-04155690</p>	
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:		ФГУП ЕГРН	

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., поступающего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего листов выписки
27.06.2017	№ 99/2017/21593297		
Кадастровый номер:		50:49:0020101:1133	
Номер кадастрового квартала:		50:49:0020101	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.04.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50-50-49/02/2009-442; Инвентарный номер: 044.056-02883/5	
Адрес:		Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	
Площадь, кв. м:		10.9	
Назначение:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № цокольный	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		492264.71	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома жилищного использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Грицакий Юрий Викторович	

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

Помещение		по объекту недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего листов выписки
27.06.2017	№ 99/2017/21593297		
Кадастровый номер:		50:49:0020101:1133	
1	Праваобладатель (правообладатели)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афиша Реалти"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-104 от 01.06.2010
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи от 27.04.2010
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		
	вид:		Прочие ограничения (обременения), Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1, кат.№ 50:49:0020101:1133, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 3
	дата государственной регистрации:		22.06.2017
	номер государственной регистрации:		50:49:0020101:1133-50/020/2017-2
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 22.06.2017 по 31.08.2023
4.1.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "ФФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561939
	основание государственной регистрации:		Договор о передаче права и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017; Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афиша Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переломные Финансовые Технологии" ПФТ" от 27.11.2008 №1317-9415509
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:		ФГИС ЕГРН	
		М.П.	

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., поступающего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		по объекту недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего листов выписки
27.06.2017	№ 99/2017/21593297		
Кадастровый номер:		50:49:0020101:1164	
Номер кадастрового квартала:		50:49:0020101	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.04.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50-50-49/01/2010-275; Инвентарный номер: 044.056-02883/77	
Адрес:		Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	
Площадь, кв. м:		18.2	
Назначение:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № цокольный	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		821946.58	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома жилищного использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Грицакий Юрий Викторович	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
		М.П.	

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

Помещение		по объекту недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего листов выписки
27.06.2017	№ 99/2017/21593297		
Кадастровый номер:		50:49:0020101:1164	
1	Праваобладатель (правообладатели)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афиша Реалти"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-278 от 01.06.2010
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи от 27.04.2010
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		
	вид:		Доверительное управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1, кат.№ 50:49:0020101:1164, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77
	дата государственной регистрации:		22.06.2017
	номер государственной регистрации:		50:49:0020101:1164-50/020/2017-2
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 22.06.2017 по 31.08.2023
4.1.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "ФФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561939
	основание государственной регистрации:		Договор о передаче права и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017; Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афиша Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переломные Финансовые Технологии" ПФТ" от 27.11.2008 №1317-9415509
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:		ФГИС ЕГРН	
		М.П.	

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 выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		№ объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
27.06.2017 № 99/2017/21593300			
Кадастровый номер:		50-49-002/01/1174	
№ кадастрового квартала:		50-49-002/01	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.04.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50-50-49/022/2009-441, Инвентарный номер: 044-056-02883/6	
Адрес:		Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1	
Площадь, м²:		8,9	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
№ этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № цокольный	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		401940,91	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Высы разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальным, ранее учтенным"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Грицаев Юрий Викторович	
Государственный регистратор:		ЮРИС ЕГРН	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		№ объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
27.06.2017 № 99/2017/21593300			
Кадастровый номер:		50-49-002/01/1174	
1	Права собственности (гражданин)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афира Реалти"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 50-49-019/2010-320 от 01.06.2010
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи от 27.04.2010
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
4	ипк	4.1.1	Доверительное управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 1, кв. № 50-49-002/01/1174, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв. м, этаж: цокольный, номер на поэтажном плане 9.
		4.1.1	данные отсутствуют
дата государственной регистрации:		22.06.2017	
номер государственной регистрации:		50-49-002/01/1174-50/020/2017-2	
сроки, на которые установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 22.06.2017 по 31.08.2023	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 771561939	
основание государственной регистрации:		Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афира Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переломные технологии "ПФТ" от 27.11.2008 №1317-94155690, Договор о передаче права 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 права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ЮРИС ЕГРН	

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 выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		№ объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
27.06.2017 № 99/2017/21593299			
Кадастровый номер:		50-49-002/01/1176	
№ кадастрового квартала:		50-49-002/01	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.04.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50-50-49/022/2009-403, Инвентарный номер: 044-056-02883/14	
Адрес:		Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д. 1	
Площадь, м²:		17,8	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
№ этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № цокольный	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		676900,18	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Высы разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальным, ранее учтенным"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Грицаев Юрий Викторович	
Государственный регистратор:		ЮРИС ЕГРН	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		№ объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
27.06.2017 № 99/2017/21593299			
Кадастровый номер:		50-49-002/01/1176	
1	Права собственности (гражданин)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афира Реалти"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 50-49-019/2010-296 от 01.06.2010
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи от 27.04.2010
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
4	ипк	4.1.1	Доверительное управление, Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д. 1, кв. № 50-49-002/01/1176, квартира, назначение: жилое, общая площадь 17,8 кв. м, этаж: цокольный, номер на поэтажном плане 14
		4.1.1	данные отсутствуют
дата государственной регистрации:		22.06.2017	
номер государственной регистрации:		50-49-002/01/1176-50/020/2017-2	
сроки, на которые установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 22.06.2017 по 31.10.2023	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 771561939	
основание государственной регистрации:		Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афира Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переломные технологии "ПФТ" от 27.11.2008 №1317-94155690, Договор о передаче права 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 права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ЮРИС ЕГРН	

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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист № Раздела 1	
27.06.2017 № 50/02/01/1993302	
Кадатровый номер: 50-49-002/01-1198	
Номер кадастрового квартала:	50-49-002/01
Дата присвоения кадастрового номера:	17.04.2015
Рабочий присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-49/02/2009-440, Инвентарный номер: 044-056-0283/7
Адрес:	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
Площадь, м²:	25,1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	1133543,69
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 специального жилищного фонда, а жилого помещения нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Специальные отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Грицаев Юрий Викторович
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН

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

Сведения о зарегистрированных правах

На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист № Раздела 1	
27.06.2017 № 50/02/01/1993302	
Кадатровый номер: 50-49-002/01-1198	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/01/19/2010-302 от 01.06.2010
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010
4. 4.1. 4.1.1. 4.1.1.1. 4.1.1.2. 4.1.1.3. 4.1.1.4. 4.1.1.5. 4.1.1.6. 4.1.1.7. 4.1.1.8. 4.1.1.9. 4.1.1.10. 4.1.1.11. 4.1.1.12. 4.1.1.13. 4.1.1.14. 4.1.1.15. 4.1.1.16. 4.1.1.17. 4.1.1.18. 4.1.1.19. 4.1.1.20. 4.1.1.21. 4.1.1.22. 4.1.1.23. 4.1.1.24. 4.1.1.25. 4.1.1.26. 4.1.1.27. 4.1.1.28. 4.1.1.29. 4.1.1.30. 4.1.1.31. 4.1.1.32. 4.1.1.33. 4.1.1.34. 4.1.1.35. 4.1.1.36. 4.1.1.37. 4.1.1.38. 4.1.1.39. 4.1.1.40. 4.1.1.41. 4.1.1.42. 4.1.1.43. 4.1.1.44. 4.1.1.45. 4.1.1.46. 4.1.1.47. 4.1.1.48. 4.1.1.49. 4.1.1.50. 4.1.1.51. 4.1.1.52. 4.1.1.53. 4.1.1.54. 4.1.1.55. 4.1.1.56. 4.1.1.57. 4.1.1.58. 4.1.1.59. 4.1.1.60. 4.1.1.61. 4.1.1.62. 4.1.1.63. 4.1.1.64. 4.1.1.65. 4.1.1.66. 4.1.1.67. 4.1.1.68. 4.1.1.69. 4.1.1.70. 4.1.1.71. 4.1.1.72. 4.1.1.73. 4.1.1.74. 4.1.1.75. 4.1.1.76. 4.1.1.77. 4.1.1.78. 4.1.1.79. 4.1.1.80. 4.1.1.81. 4.1.1.82. 4.1.1.83. 4.1.1.84. 4.1.1.85. 4.1.1.86. 4.1.1.87. 4.1.1.88. 4.1.1.89. 4.1.1.90. 4.1.1.91. 4.1.1.92. 4.1.1.93. 4.1.1.94. 4.1.1.95. 4.1.1.96. 4.1.1.97. 4.1.1.98. 4.1.1.99. 4.1.1.100.	Прочие ограничения (обременения), Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1, к/д № 50-49-002/01/1198, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв. м, этаж: цокольный, номера на поэтажном плане 7
4.1.1.1. Вид, номер и дата государственной регистрации:	50-49-002/01-1198-50/020/2017-2
4.1.1.2. Номер государственной регистрации:	50-49-002/01-1198-50/020/2017-2
4.1.1.3. Срок, в который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.06.2017 по 31.08.2013
4.1.1.4. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое паевое общество "ФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561939
4.1.1.5. Основание государственной регистрации:	Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переломные Финансовые Технологии" "ПФТ" от 27.11.2008 №1317-041556/09; 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 соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН

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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист № Раздела 1	
27.06.2017 № 50/02/01/1992724	
Кадатровый номер: 50-49-002/01/06-797	
Номер кадастрового квартала:	50-49-002/01/06
Дата присвоения кадастрового номера:	04.04.2014
Рабочий присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-49/02/2009-406, Инвентарный номер: 044-056-0283/10
Адрес:	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
Площадь, м²:	7,8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	23068,02
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 специального жилищного фонда, а жилого помещения нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Специальные отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Грицаев Юрий Викторович
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН

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

Сведения о зарегистрированных правах

На основании запроса от 27.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.06.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист № Раздела 1	
27.06.2017 № 50/02/01/1992724	
Кадатровый номер: 50-49-002/01/06-797	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/01/19/2010-299 от 01.06.2010
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010
4. 4.1. 4.1.1. 4.1.1.1. 4.1.1.2. 4.1.1.3. 4.1.1.4. 4.1.1.5. 4.1.1.6. 4.1.1.7. 4.1.1.8. 4.1.1.9. 4.1.1.10. 4.1.1.11. 4.1.1.12. 4.1.1.13. 4.1.1.14. 4.1.1.15. 4.1.1.16. 4.1.1.17. 4.1.1.18. 4.1.1.19. 4.1.1.20. 4.1.1.21. 4.1.1.22. 4.1.1.23. 4.1.1.24. 4.1.1.25. 4.1.1.26. 4.1.1.27. 4.1.1.28. 4.1.1.29. 4.1.1.30. 4.1.1.31. 4.1.1.32. 4.1.1.33. 4.1.1.34. 4.1.1.35. 4.1.1.36. 4.1.1.37. 4.1.1.38. 4.1.1.39. 4.1.1.40. 4.1.1.41. 4.1.1.42. 4.1.1.43. 4.1.1.44. 4.1.1.45. 4.1.1.46. 4.1.1.47. 4.1.1.48. 4.1.1.49. 4.1.1.50. 4.1.1.51. 4.1.1.52. 4.1.1.53. 4.1.1.54. 4.1.1.55. 4.1.1.56. 4.1.1.57. 4.1.1.58. 4.1.1.59. 4.1.1.60. 4.1.1.61. 4.1.1.62. 4.1.1.63. 4.1.1.64. 4.1.1.65. 4.1.1.66. 4.1.1.67. 4.1.1.68. 4.1.1.69. 4.1.1.70. 4.1.1.71. 4.1.1.72. 4.1.1.73. 4.1.1.74. 4.1.1.75. 4.1.1.76. 4.1.1.77. 4.1.1.78. 4.1.1.79. 4.1.1.80. 4.1.1.81. 4.1.1.82. 4.1.1.83. 4.1.1.84. 4.1.1.85. 4.1.1.86. 4.1.1.87. 4.1.1.88. 4.1.1.89. 4.1.1.90. 4.1.1.91. 4.1.1.92. 4.1.1.93. 4.1.1.94. 4.1.1.95. 4.1.1.96. 4.1.1.97. 4.1.1.98. 4.1.1.99. 4.1.1.100.	Доверительное управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1, к/д № 50-49-002/01/06-797, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв. м, этаж: цокольный, номера на поэтажном плане 10
4.1.1.1. Вид, номер и дата государственной регистрации:	50-49-002/01/06-797-50/020/2017-3
4.1.1.2. Номер государственной регистрации:	50-49-002/01/06-797-50/020/2017-3
4.1.1.3. Срок, в который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
4.1.1.4. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое паевое общество "ФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561939
4.1.1.5. Основание государственной регистрации:	Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переломные Финансовые Технологии" "ПФТ" от 27.11.2008 №1317-041556/09; 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 соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН

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	
Объект недвижимости	
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
27.06.2017 № 99/2017/21592739	Кадастровый номер: 50-49-002/01/06-810
Номер кадастрового квартала:	50-49-002/01/06
Дата присвоения кадастрового номера:	04.04.2014
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-49/025/2009-120, Инвентарный номер: 044-056-02883/52
Адрес:	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
Площадь, м²:	6,3
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	185824,17
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 специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или жилого 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:	Григорьев Юрий Викторович
Государственный регистратор:	ЮГИС ЕГРН

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

Помещение	
Объект недвижимости	
Лист № Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
27.06.2017 № 99/2017/21592739	Кадастровый номер: 50-49-002/01/06-810
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-383 от 01.06.2010
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.1. Вид: Долевое управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1, кв. № 50-49/002/01/06-810, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв. м, этаж: цокольный, номера на поэтажном плане 52 дата государственной регистрации: 22.06.2017 номер государственной регистрации: 50-49/002/01/06-810-50/020/2017-2 сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.06.2017 по 31.08.2023 4.1.1.1. Вид: 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 "Переломные Технологии ТИФТ" 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:	ЮГИС ЕГРН

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	
Объект недвижимости	
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
27.06.2017 № 99/2017/21592716	Кадастровый номер: 50-49-002/01/06-817
Номер кадастрового квартала:	50-49-002/01/06
Дата присвоения кадастрового номера:	04.04.2014
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-49/025/2009-013, Инвентарный номер: 044-056-02883/31
Адрес:	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
Площадь, м²:	7,6
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	224168,84
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 специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или жилого 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:	Григорьев Юрий Викторович
Государственный регистратор:	ЮГИС ЕГРН

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

Помещение	
Объект недвижимости	
Лист № Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
27.06.2017 № 99/2017/21592716	Кадастровый номер: 50-49-002/01/06-817
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-292 от 01.06.2010
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.1. Вид: Долевое управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1, кв. № 50-49/002/01/06-817, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м, этаж: цокольный, номера на поэтажном плане 31 дата государственной регистрации: 22.06.2017 номер государственной регистрации: 50-49/002/01/06-817-50/020/2017-2 сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.06.2017 по 31.08.2023 4.1.1.1. Вид: 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 "Переломные Технологии ТИФТ" 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:	ЮГИС ЕГРН

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		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
27.06.2017 № 99/2017/21592742	1		
Кадстровый номер:		50:49:002106:819	
Номер кадастрового квартала:		50:49:002106	
Дата присвоения кадастрового номера:		04.04.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Учотковый номер: 50-50-49/02/2009-450, Инвентарный номер: 044-056-0283/03	
Адрес:		Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	
Площадь, м²:		16,2	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № цокольный	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		477833,58	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального назначения жилищного фонда, к жилым помещениям жилищного фонда социального использования или жилищного фонда коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"	
Собские отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Грицкий Юрий Викторович	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	

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

Помещение		на объект недвижимости)	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
27.06.2017 № 99/2017/21592742	2		
Кадстровый номер:		50:49:002106:819	
1. Владелец (правообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-287 от 01.06.2010		
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.1. вид: Доверительное управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1, кв. № 50-49-002106-819-50-020/2017-1. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43 дата государственной регистрации: 22.06.2017 номер государственной регистрации: 50-49-002106-819-50-020/2017-1 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 "Передовые финансовые технологии "ГФТ" от 27.11.2008 №1317-041556/0; 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:		ФГИС ЕГРН	

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		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
27.06.2017 № 99/2017/21592738	1		
Кадстровый номер:		50:49:002106:846	
Номер кадастрового квартала:		50:49:002106	
Дата присвоения кадастрового номера:		04.04.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Учотковый номер: 50-50-49/02/2009-594, Инвентарный номер: 044-056-0283/22	
Адрес:		Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	
Площадь, м²:		10,4	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № цокольный	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		390757,36	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального назначения жилищного фонда, к жилым помещениям жилищного фонда социального использования или жилищного фонда коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"	
Собские отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Грицкий Юрий Викторович	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	

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

Помещение		на объект недвижимости)	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
27.06.2017 № 99/2017/21592738	2		
Кадстровый номер:		50:49:002106:846	
1. Владелец (правообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-294 от 01.06.2010		
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.1. вид: Прочие ограничения (обременения), Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1, кв. № 50-49-002106-846. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22 дата государственной регистрации: 22.06.2017 номер государственной регистрации: 50-49-002106-846-50-020/2017-2 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 "Передовые финансовые технологии "ГФТ" от 27.11.2008 №1317-041556/0; 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:		ФГИС ЕГРН	

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		№ (№ объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
27.06.2017	№ 09/2017/21592741		
Кадастровый номер:		50:09:0020106:860	
Номер кадастрового квартала	50:09:0020106		
Дата присвоения кадастрового номера	04.04.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер: 50-50-49/025/2009-121, Инвентарный номер: 044-056-0288371		
Адрес:	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Саломы, д.1		
Площадь, м²:	11.1		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № цокольный		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	127464.49		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого 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:	Грицаев Юрий Викторович		
Государственный регистратор:			ФГИС ЕГРН

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

Помещение		№ (№ объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
27.06.2017	№ 09/2017/21592741		
Кадастровый номер:		50:09:0020106:860	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-284 от 01.06.2010		
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010		
4. Описание прав и обременение объекта недвижимости:	<p>4.1.1. вид: Доверительное управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Саломы, д.1, кв. № 50:09:0020106:860, Помещение, нежилое нежилое, общая площадь 11,1 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51</p> <p>дата государственной регистрации: 22.06.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 50:09:0020106:860-50:020/2017-1</p> <p>срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.06.2017 по 31.08.2023</p> <p>4.1.1.1. вид, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Закрытое паевое общество "ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561999</p> <p>основание государственной регистрации: Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые 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</p>		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор:			ФГИС ЕГРН

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		№ (№ объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
27.06.2017	№ 09/2017/21592723		
Кадастровый номер:		50:09:0020106:880	
Номер кадастрового квартала	50:09:0020106		
Дата присвоения кадастрового номера	04.04.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер: 50-50-49/025/2009-002		
Адрес:	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Саломы, д.1		
Площадь, м²:	44.7		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № цокольный		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	131846.73		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого 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:	Грицаев Юрий Викторович		
Государственный регистратор:			ФГИС ЕГРН

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

Помещение		№ (№ объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
27.06.2017	№ 09/2017/21592723		
Кадастровый номер:		50:09:0020106:880	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-289 от 01.06.2010		
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010		
4. Описание прав и обременение объекта недвижимости:	<p>4.1.1. вид: Доверительное управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Саломы, д.1, кв. № 50:09:0020106:880, Помещение, нежилое, общая площадь 44,7 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41</p> <p>дата государственной регистрации: 22.06.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 50:09:0020106:880-50:020/2017-2</p> <p>срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.06.2017 по 31.08.2023</p> <p>4.1.1.1. вид, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Закрытое паевое общество "ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561999</p> <p>основание государственной регистрации: Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017; Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии "ПФТ" от 27.11.2008 №1317-94155690</p>		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор:			ФГИС ЕГРН

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	
Лист № Ревиза 1	Всего листов раздела 1: _____
27.06.2017 № 99/2017/21592743	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:49:0020106:888
Номер кадастрового квартала:	50:49:0020106
Дата присвоения кадастрового номера:	04.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Уч.номер: 50-50-49/02/2009-004, Инвентарный номер: 044-056-02831/9
Адрес:	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
Площадь, кв. м:	17,3
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № индивидуальный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	510279,07
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 специального жилищного фонда, а также помещениями жилищного фонда социального использования или иного жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Григорий Юрьевич Востриков
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН

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

Помещение	
Лист № Ревиза 2	Всего листов раздела 2: _____
27.06.2017 № 99/2017/21592743	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:49:0020106:888
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Ресурс"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/015/2010-291 от 01.06.2010
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.1. Вид: Долевое управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1, кв. № 50:49:0020106:888, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м, этаж индивидуальный, номер на поэтажном плане 39 дата государственной регистрации: 22.06.2017 номер государственной регистрации: 50:49:0020106:888-50:020/2017-1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.06.2017 основание государственной регистрации: Закрытое акционерное общество "ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561939 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017; Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Ресурс" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переданные Финансовые Технологии" ПРФТ от 27.11.2008 №1117-94155690
5. Сведения об инициации решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН

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	
Лист № Ревиза 1	Всего листов раздела 1: _____
27.06.2017 № 99/2017/21592737	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:49:0020106:914
Номер кадастрового квартала:	50:49:0020106
Дата присвоения кадастрового номера:	04.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Уч.номер: 50-50-49/02/2009-164, Инвентарный номер: 044-056-02831/9
Адрес:	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
Площадь, кв. м:	25,2
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № индивидуальный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	743296,68
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 специального жилищного фонда, а также помещениями жилищного фонда социального использования или иного жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Григорий Юрьевич Востриков
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН

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

Помещение	
Лист № Ревиза 2	Всего листов раздела 2: _____
27.06.2017 № 99/2017/21592737	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:49:0020106:914
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Ресурс"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-282 от 01.06.2010
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.1. Вид: Долевое управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1, кв. № 50:49:0020106:914, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв. м, этаж индивидуальный, номер на поэтажном плане 70 дата государственной регистрации: 22.06.2017 номер государственной регистрации: 50:49:0020106:914-50:020/2017-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.06.2017 по 31.08.2023 основание государственной регистрации: Закрытое акционерное общество "ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719561939 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017; Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Ресурс" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переданные Финансовые Технологии" ПРФТ от 27.11.2008 №1117-94155690
5. Сведения об инициации решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН

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		№ объекта недвижимости	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов
27.06.2017	№ 90/2017/21592740		
Кадастровый номер:		50:49:0020106:926	
Номер кадастрового квартала:		50:49:0020106	
Дата присвоения кадастрового номера:		04.04.2014	
Раннее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50-50-49/022/2009-437, Инвентарный номер: 044-056-02883.8	
Адрес:		Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	
Площадь, м²:		5	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № цокольный	
Над жилым помещением:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		147479.5	
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 для специального назначения жилого фонда, к жилому помещению многоэтажного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, равно устаревшие"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Грицкая Юрий Викторович	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	

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

Помещение		№ объекта недвижимости	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов
27.06.2017	№ 90/2017/21592740		
Кадастровый номер:		50:49:0020106:926	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Афина Реалти"	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-49/019/2010-361 от 01.06.2010	
3	Документы-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 27.04.2010	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1, кв. № 50:49:0020106:926, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м, этаж: цокольный, номера на поэтажном плане № дата государственной регистрации: 22.06.2017 номер государственной регистрации: 50:49:0020106:926-50:020/2017-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.06.2017 по 31.08.2017	
4.1.1	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое паевое инвестиционное общество "ТФП Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7719541939	
	основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017. Правила Доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переломные финансовые технологии "ТФП" от 27.11.2008 №1317-04155690	
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:		ФГИС ЕГРН	

М.П.