Отчет №0338/17/09

об оценке справедливой (рыночной) стоимости 17 (семнадцати) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».



Оглавление

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0338/17/09	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	7
1.1. Задание на оценку	7 8 іения
1.1.4. Определяемый вид стоимости 1.1.5. Дата оценки (определения стоимости объекта оценки) 1.1.6. Срок проведения оценки 1.1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 1.1.8. Ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата 1.2. Сведения о Заказчике оценки 1.3. Сведения об Исполнителе оценки 1.4. Основание проведения оценки 1.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки 1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета 1.7. Форма Отчета 1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	991012121212
1.9. Термины и определения	
2.1. Объект оценки	21 22 25 25
2.6.2. Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МР по итогам I квартала 2018 года	
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	43
3.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 3.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 3.3.1. Затратный подход 3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 3.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 3.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 3.3.5.ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ 3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХО	43 43 44 45 45 45 ОДА 46
4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	
4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	61
5 ири помения и жотом атериани	(=

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0338/17/09

Объект оценки: 17 (Семнадцать) нежилых помещений в многоквартирном жилом

доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие

имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»

Цель и предполагаемое использование результатов

оценки:

Определение справедливой (рыночной) стоимости для принятия управленческих решений и составления отчетности ЗПИФ

недвижимости «Афина Реалти».

Основание для проведения

оиенки:

Дополнительное соглашение №9 от 18.06.2018 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: 21.06.2018 г. Дата осмотра: 18.06.2018 г.

Номер и дата составления

отчета:

№0338/17/09 от 21.06.2018 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 июня 2018 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: 50:49:0020106:797; 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: 50:49:0020106:817; 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: 50:49:0020106:819; 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

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый номер: 50:49:0020101:1093; 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:	5 535 525,00 (Пять миллионов пятьсот тридцать пять тысяч пятьсот двадцать пять) рублей 00 копеек	4 691 122,87 (Четыре миллиона шестьсот девяносто одна тысяча сто двадцать два) рубля 87 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	17 (Семнадцать) нежилых помещений 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
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 и составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»
Дата оценки	«21» июня 2018 г.
Дата осмотра	«18» июня 2018 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в целях, указанных в строке «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку, а именно – для принятия управленческих решений. Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления отчета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по оценке, получены следующие результаты оценки справедливой (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
17 (Семнадцать) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»	-	5 535 525,00	-

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

1. Сведения об Отчете

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1.1. Объект оценки

Таблица 3. Объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	17 (Семнадцать) нежилых помещений 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	 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 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 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 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 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 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 Кадастровый номер: 50:49:0020106:817; назначение: нежилое, общая площадь 8.9 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 Кадастровый номер: 50:49:0020106:888; назначение: нежилое, общая площадь 47,6 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1 Кадастровый номер: 50:49:0020106:888; 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

Параметры оценки	Характеристика
Параметры оценки	10. 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 11. 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 12. 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 13. 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 14. 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 15. 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 16. 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 16. 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 17. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1126; назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв. м.,
	назначение: нежилое, оощая площадь 13,4 кв. м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 78, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая д.1
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в каждой из частей объекта оценки	Доверительное управление

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

1.1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки на дату оценки 21.06.2018 г. для принятия управленческих решений и составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

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

Результатом оценки является величина итоговой стоимости объекта оценки.

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

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

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

1.1.4. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит 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»¹.

1.1.5. ДАТА ОЦЕНКИ (ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

Датой определения стоимости объекта оценки является 21.06.2018 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 18.06.2018 г. по 21.06.2018 г.

1.1.7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

_

¹ МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

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, этаж 4, помещение XVII, комната 8, офис 401Б
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	Дуленкова Екатерина Сергеевна	
Категория	-	
Стаж в оценочной деятельности	Дуленкова Екатерина Сергеевна – с 2005 года.	
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Дуленкова Екатерина Сергеевна, Диплом: Московский государственный университет экономики статистики и информатики, 2005 г., ВСВ 1990326 от 15 июня 2005 г. Дуленкова Екатерина Сергеевна, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 010732-1 от 17.04.2018 г., выдан на основании решения №60 от 17.04.2018 г.	
Паспортные данные	Дуленкова Екатерина Сергеевна, серия 45 08, №740365, выдан: Отделом внутренних дел «Кунцево» г. Москвы от 07.10.2006 г.	
Сведения о членстве в СРО	Дуленкова Екатерина Сергеевна является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»	
Свидетельство о членстве в СРО	Дуленкова Екатерина Сергеевна свидетельство №01025 от 07.09.2010 г.	
Наименование страховой компании	СОАО «ИНГОССТРАХ»	
Реквизиты договора страхования ответственности	Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-075034/17 от 21 ноября 2017 г.	
Реквизиты страхового свидетельства	Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-075034/17.	
Сумма страхования гражданской ответственности	Дуленкова Екатерина Сергеевна – 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» НОридический адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А. Фактический адрес: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26. ИНН / КПП 7725739271 / 772501001 р/с 40702810000000001560 в АПБ «СОЛИДАРНОСТЬ» ЗАО к/с 30101810100000000664 БИК 044583664. Данные о страховании деятельности. Наименование страховой компании: ОСАО «ИНГОСТРАХ». Реквизиты договора страхования ответственности: № 433-057907/17 от 06 сентября 2017 г. Период страхования: с 24 октября 2017 г. по 23 октября 2018 г. Страховая сумма: 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей)	
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях		
и специалистах		

Реквизит	Значение
----------	----------

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 №9 от 18.06.2018 г. к Договору № 0338/17 от 20.02 2017 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества, заключенное между ООО «ЭнПиВи Консалтинг» в лице Генерального директора Борисычева Р.Г., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти», в лице Генерального директора Анциферова Михаила Вениаминовича, действующей на основании Устава, с другой стороны.

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

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

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

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

1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 0338/17/09. Датой составления Отчета является 21.06.2018 г.

1.7. ФОРМА ОТЧЕТА

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

Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

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

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ 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 №99/2017/21593285 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 №99/2017/21593287 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 №99/2017/21593302 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.

- 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-Ф3 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 17 (Семнадцать) нежилых помещений 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

Габлица 6. Краткая характеристика объекта оценки				
Параметры оценки Характеристика				
	Описание местоположения			
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		
	Технические характеристики здания			
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		
	Технические характеристики объекта оценки			
Объект оценки	17 (Семнадцать) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости		
Состав объекта оценки	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: 50:49:0020106:797; 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 4. Кадастровый номер: 50:49:0020106:926; назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м.,	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости		

Параметры оценки	Характеристика
	этаж цокольный, номер на поэтажном плане 8,
	адрес объекта: Московская область, г.
	Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
	 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
	6. 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
	7. 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
	8. 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.
	адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
	9. 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
	10. 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
	11. 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
	12. 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
	13. 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 14. Кадастровый номер: 50:49:000000:4594;
	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
	15. 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
	16. Кадастровый номер: 50:49:0020101:1164;
	назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м.,
	этаж цокольный, номер на поэтажном плане 77,

Параметры оценки	Характ	еристика				
	адрес объекта: Звенигород, кварта 17. Кадастровый н назначение: нежил этаж цокольный, н адрес объекта: Звенигород, кварта					
Тип объекта	Нежилые помещения		Выписки из Единого государственного реестра недвижимости			
Функциональное назначение:	Помещения свободного наз	начения		Осмотр объекта		
Текущее использование объекта	Не используются			Осмотр объекта		
Балансовая стоимость, руб.	Балансовая стоимость объе предоставлена. Данный пок итоговую стоимость объект	азатель не влия		-		
	50:49:0020106:846	10,4				
	50:49:0020101:1047	18,5				
	50:49:0020106:797	7,8				
	50:49:0020106:926	5				
	50:49:0020101:1198	25,1				
	50:49:0020101:1174	8,9				
	50:49:0020106:817	7,6				
	50:49:0020106:888	17,3		_		
Площадь объектов,	50:49:0020106:880	44,7		Выписки из Единого государственного реестра		
KB.M.	50:49:0020106:819	16,2		недвижимости		
	50:49:0020106:860					
		11,1				
	50:49:0020106:810	6,3				
	50:49:0020106:914	25,2				
	50:49:0000000:4594	56,8				
	50:49:0020101:1093	28,4				
	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 5,3%*			-		
Техническое состояние	Помещения без ремонта (че Необходимо проведение ре	монтных работ	**	Осмотр объекта оценки		
Конструктивные	Фундамент бетонный; стен	Осмотр объекта оценки				
элементы:	кирпичные; полы: бетон	- Interpretation of the state o				
Санитарно-	Электроосвещение, сети во	Данные Заказчика				
устройства:	канализация	- Julius Sulius IIIIu				
Результаты визуального осмотра:	Представлены в приложени оценки)	-				
Правообладатель:	Закрытый паевой инвестиц «Афина Реалти»	ионный фонд не	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти» Вып государ			

Параметры оценки	Xap	актеристика	
Вид права	Общая долевая собствен	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости	
Существующие ограничения (обременения) прав	Доверительное управлен	ние	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
	50:49:0020106:846	№99/2017/21592738 от 27.06.2017 г.	
	50:49:0020101:1047	№99/2017/21593288 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.	
Правоустанавливаю	50:49:0020106:817	№99/2017/21592716 от 27.06.2017 г.	
щие документы	50:49:0020106:888	№99/2017/21592743 от 27.06.2017 г.	D
(номер и дата выдачи Выписки из	50:49:0020106:880	№99/2017/21592723 от 27.06.2017 г.	Выписки из Единого государственного реестра
Единого государственного	50:49:0020106:819	№99/2017/21592742 от 27.06.2017 г.	недвижимости
реестра недвижимости)	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.	
	50:49:0020101:1093	№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:

$$И$$
физ = $\frac{Bx}{Bcc} \times 100\%$

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

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

Фактический возраст здания, в котором расположен оцениваемый объект составляет 8 лет (2010-2018).

Нормативный срок службы эксплуатации составляет 150 лет.

Таблица 2. Классификация общественных зданий по капитальности

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

По данным: http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdanij/

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

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

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состоя- ние отделки	Оборуд о-вания
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественны х отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарнотехническое, вентиляционное, пожарнотехническое 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, пожарнотехническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.		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.		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

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состоя- ние отделки	Оборуд о-вания
Удовлетворитель- ное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушени 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 косметиче ского ремонта	требует частичной замены
Неудовлетворите- льное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требует ремонта	требует ремонта
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 капиталь- ный 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 17 (Семнадцать) нежилых помещений 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 пели.

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

Критерии	1	2	3	4	5
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)				1	
Экология		1			
Количество наблюдений	0	1	1	2	4
Взвешенный итог	0	2	3	8	20
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)			33		
Вариант ННЭИ			Торговля		
Местоположение					1
Окружение					1
Транспортная доступность					1
Месторасположение в здании					1
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)				1	
Экология		1			
Количество наблюдений	0	1	1	2	4
Взвешенный итог	0	2	3	8	20
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)			33		
Вариант ННЭИ		Прои	ізводство-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 особенность основных характеристик данного объекта (особенности местоположения, внутренних конструкций), наиболее эффективным способом использования данного объекта является помещения свободного назначения.

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

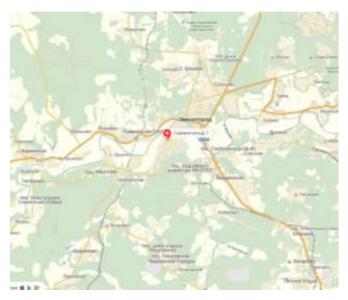
Вывод по результатам анализа.

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

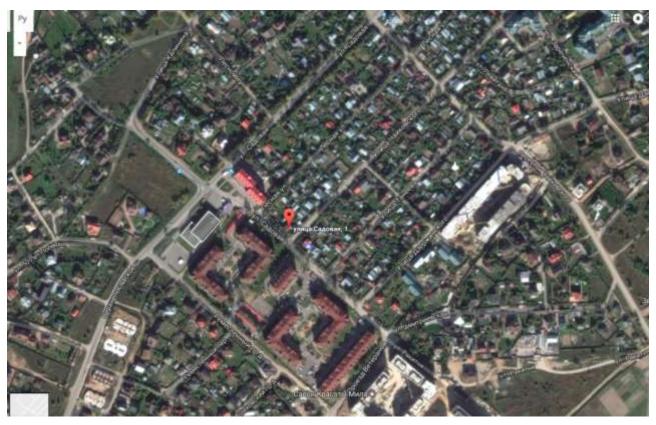
2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Расположение Объекта оценки на карте Московской области







г. Звенигород Московской области²

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

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

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

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

В настоящее время Звенигород и его окрестности стали популярным курортнопансионатным регионом среднерусской полосы.

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

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

² Источник информации: http://www.moscow.ru/ru/government/capital_russia/territorial_authorities/cao/

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 Любови 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 Суздалю 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	才 3100	≯ 3700	≯ 6300	≯ 8842	~ 25 791			
1970 ^[15]	1979 ^[16]	1989 ^[17]	1992 ^[13]	1996 ^[13]	1998 ^[13]	2000 ^[13]			
№ 10 553	才 12 303	才 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	才 17 333	№ 12 200	才 13 700	№ 13 400	№ 13 100	№ 12 900			
2009[18]	2010 ^[19]	2011[13]	2012 ^[20]	2013[21]	2014 ^[22]	2015[23]			
№ 12 731	才 16 395	才 16 400	才 16 850	才 17 270	才 18 183	才 19 384			
2016 ^[24]	2017 ^[1]								
~ 20 802	7 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. Дютьково). Работают 3 пары электропоездов в сутки по Большому кольцу — в сторону Манихино / Поварово на север, в сторону Кубинки / Бекасово на юг.

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

2.6. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

2.6.1. Картина экономики. Апрель **2018** год. ³

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

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

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

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

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

Мартовские данные о динамике потребительских цен $(2,4\% \ \Gamma/\Gamma)$ оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной 1 инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля $(2,5\% \ \Gamma/\Gamma,\ 0,2\% \ M/M\ SA)$. Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле

³ Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc

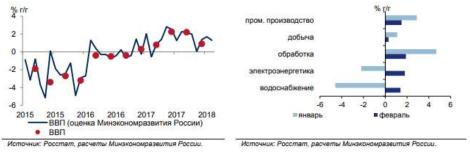
характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0.3%-0.5% м/м (2.3-2.6% г/г)..

Производственная активность

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

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

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

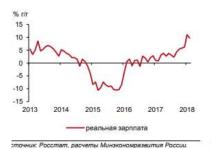


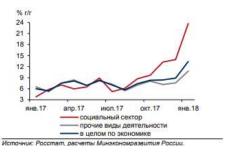
Банковский сектор

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



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



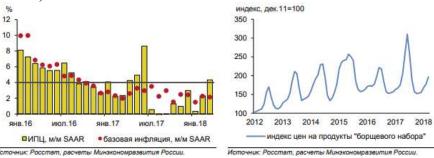


Инфляция

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

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

Тем не менее мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1 % м/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в помесячном выражении с устранением сезонности). Темпы монетарной7 инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA).



2.6.2. Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам I квартала **2018** года 4

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

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

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107);
- от ММК (A-107) до БМК (A-108);

 $^{^4}$ Источник информации: http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/04/Сводный-обзор-КН-MP 1кв2018 ПФК.pdf

за пределами БМК (A-108).

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 бизнесцентры;
- 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 (T). 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.

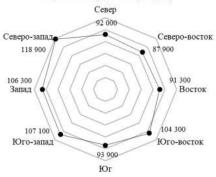
Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

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

ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы MP, которыми представлено направление ЭЗ
Север	57 800	152 400	92 000	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	42 000	166 700	87 900	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	31 400	172 700	91 300	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	35 000	182 500	104 300	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	40 000	196 800	93 900	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	39 200	203 700	107 100	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	44 900	200 000	106 300	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	60 200	204 700	118 900	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	43 800	184 900	100 200	•

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



— до≈10 км от МКАД, руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 87 900 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 118 900 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 100 200 руб./кв.м.

Направление	авление выборке, руб./кв.м. руб./кв.м. руб./кв.м.	выборке,	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ	
Север	46 200	99 300	65 600	г.Лобня
Северо-восток	27 800	100 000	63 600	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	32 000	101 400	58 400	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	30 300	120 900	70 800	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	25 600	119 000	76 400	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	21 400	120 000	72 300	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно
Запад	20 000	103 700	61 700	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	43 700	129 500	82 300	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	30 900	111 700	68 900	

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

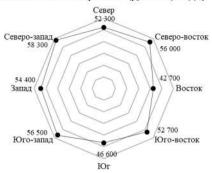


— от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107), руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (A-107)» представлено в восточном направлении 58 400 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 82 300 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 68 900 руб./кв.м.

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (A-107) до БМК (A-108)» (с НДС) Максимум по Среднее по Крупные населенные пункты и районы Направление выборке, выборке, МР, которыми представлено направление выборке, руб./кв.м. руб./кв.м. руб./кв.м. 20 800 107 300 52 300 г.Дмитров; г.Яхрома Север Северо-восток 102 500 56 000 г.Сергиев Посад; г.Хотьково г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посал: 18 600 64 900 42 700 Восток г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Лупево г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; Юго-восток 33 100 100 600 52 700 г.Егорьевск Юг 21 300 87 500 46 600 г.Чехов; г.Серпухов Юго-запад 24 700 104 400 56 500 г.Наро-Фоминск; г.Кубинка 54 400 г.Истра; г.Руза 37.000 100 000 Запад Северо-запад 18 000 95 000 58 300 г.Солнечногорск; г.Клин Среднее 24 400 95 300 52 400 значение

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



— от ММК (A-107) до БМК (A-108), руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (A-108)» представлено в восточном направлении 42 700 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 58 300 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 52 400 руб./кв.м.

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	19 700	80 700	45 400	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	74	2	-	2
Восток	19 300	60 700	35 600	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	24 900	99 000	53 000	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	11 300	108 700	45 700	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	16 900	70 000	43 500	г.Можайск
Запад	21 000	78 000	40 000	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад		-		
Среднее значение	18 900	82 900	43 900	

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



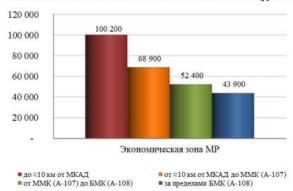
- за пределами БМК (А-108), руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 35 600 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-восточном направлении 53 000 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 900 руб./кв.м.

Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД

4		Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)							
Няправление	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 (A-108)					
Север	92 000	65 600	52 300	45 400					
Северо-восток	87 900	63 600	56 000						
Восток	91 300	58 400	42 700	35 600					
Юго-восток	104 300	70 800	52 700	53 000					
Юг	93 900	76 400	46 600	45 700					
Юго-запад	107 100	72 300	56 500	43 500					
Запад	106 300	61 700	54 400	40 000					
Северо-запад	118 900	82 300	58 300						
Среднее значение по ЭЗ	100 200	68 900	52 400	43 900					

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



При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (MP) цена предложения ПСН в среднем снижается на 56,19% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈ 10 км от МКАД».

Таблица 8. Предложения о продаже объектов недвижимости⁵

№ 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/159 346998/
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 жилом 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/157 787351/
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/159 042871/

⁵ Ст5оимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителей 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/pro perties/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.r u/kommercheskayaned vizhimost-na- prodazhu-zvenigorod- 174343363
6.	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_pomescheniy_ svobodnogo_naznache niya_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/sal e/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/pro perties/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/819 3208/

№ 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/136 79293/
11.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, пос. Поречье, 7	Продается 3-х комнатнатная 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/156 049647/
12.	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Красная Гора, 1к1	Предлагается уникальное предложение по самой низкой ценепод 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 аппартаментов. 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 панорамма 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/155 834442/

№ 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 II-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/150 953893/
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 и380 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.r u/sale/commercial/152 778935/
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.r u/sale/commercial/155 458015/
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.r u/sale/commercial/152 544016/
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.r u/sale/commercial/153 179685/
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/1498 62635/

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:

Населенный	Жилая		Тор	Торговая		Офисная		дственно- дская	Земельные участки
пункт	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
n 6	. 8		8	I	рупные	города		8	ķ. <u> </u>
Воронеж	6-8	7-10	5-9	10-12	6-8	10-12	7-8	11-14	9-12
роронеж	(7)	(8,5)	(7)	(11)	(7)	(11)	(7,5)	(12,5)	(10,5)
Екатеринбург	5-8	6-10	6-9	10-12	6-9	8-11	8 -9	11-12	10-13
Екатериноург	(6,5)	(8)	(7,5)	(11)	(7,5)	(9,5)	(8,5)	(11,5)	(11,5)
Краснодар	5-9	10-12	7-10	10-13	6-8	10-12	8-10	12-14	8
Краснодар	(7)	(11)	(8,5)	(11,5)	(7)	(11)	(9)	(13)	g 56
Москва	5-8	8-10	6-11	11-14	7-10	11-13	9-11	10-15	9-11
MUCKBA	(6,5)	(9)	(8,5)	(12,5)	(8,5)	(12)	(10)	(12,5)	(10)
Новосибирск	5-9	8-10	7-9	10-12	6-9	8-13	7-9	10-13	10-14
Повосионрек	(7)	(9)	(8)	(11)	(7,5)	(10,5)	(8)	(11,5)	(12)
Ростов-на-Дону	5-8	8-11	7-10	10-13	6-10	10-13	8-10	10-14	10-13
Ростов-на-дону	(6,5)	(9,5)	(8,5)	(11,5)	(8)	(11,5)	(9)	(12)	(11,5)
С Петербург*	5-7	6-10	6-8	11-14	6-12	10-14	9-12	10-14	8-13
C Herepoypt	(6)	(8)	(7)	(12,5)	(9)	(12)	(10,5)	(12)	(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
		10			Средние г	города			
	5-7	8-10	6-9	12-13	6-9	10-12	8-11	11-13	11-13
Владивосток	(6)	(9)	(7,5)	(12,5)	(7,5)	(11)	(9,5)	(12)	(12)
Married V	6-8	8-10	6-8	12-13	6-9	10-12	2.0	11-13	- 69
Омек	(7)	(9)	(7)	(12,5)	(7,5)	(11)	23	(12)	2.
	8-10	12-15	1000	12-15	2 5000-010	11-14	·	10-14	11-17
Севастополь	(9)	(13,5)	. 33	(13,5)		(12,5)		(12)	(14)
c	6-8	10-13	5-9	10-14	6-9	10-14	8-10	12-15	12-16
Ставрополь	(7)	(11,5)	(7)	(12)	(7,5)	(12)	(9)	(13,5)	(14)
Тамбов	6-8	10-12	8-10	10-13	A	10-14	65	10-15	12-14
1 amoob	(7)	(11)	(9)	(11,5)	ナノヘ	(12)		(12,5)	(13)
Тверь	5-7	10-11	7-9	10-14	7-8	10-13	7-10	10-13	11-14
гверь	(6)	(10,5)	(8)	(12)	(7,5)	(11,5)	(8,5)	(11,5)	(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
Name of the last o			He	большне г	орода и н	аселенные	пункты		
Московская	6-8	10-12	6-9	10-12	6-9	10-13	8-10	12-15	12-14
область в марте 2017 г.	(7)	(11)	(7,5)	(11)	(7,5)	(11,5)	(9)	(13,5)	(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

				Це	ена						
Плоц	цадь, кв.м	-	аналог								
1000000		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000		
	<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		
объект	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15		
оценки	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		

Таблина 20

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог						
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше			
объект	подвал	1	0,90	0,75	0,89			
оценки	нки 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			

Таблина 21

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

Таблица 22

арендные ставки		аналог					
1000	производственно- складских объектов		цоколь	1 этаж	2 этаж и выше		
объект	подвал	1	0,94	0,82	0,96		
оценки	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 вариантов:

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

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

Вид резонта	Москва и Московская область	Санкт- Петербург и Ленинградская область	Exarepuelypr	Состав резовата		
Косметический	2 600 - 11 200	2 450 - 9 870	2 129 - 8 900	Оклейка обоев, покраска стев. Покраска радинеров и окои. Настипа ковропика, пинознува. Частичка канели розеток и выключателей. Вымим дверей, функтуры.		
CINCOPTING	4 200 – 17 400	3 690 - 14 800	3 500 - 13 900	Отделичные работы и работы по подготивне поверпностей под отделку, дезенитажные работы, устройство нараниямноприх стяжем, основания		
Капитальный	Ot 14403	Or 12 500	Or 12 000	Подготовительные и отделочные работы. Перепланировка помещений, смос перетородка и устройство вивых, каколиение двержых и окивальт проемов. Реконструкция или полная замена инкличения систем.		
Эпиный рокии	Ot 10 900	Ot 9 400	Or 9 000	Подготовительные и отделочные работы с приосенению насокомичественных ыктерналов. Частичная перепланировка с заменой ракаминерных 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:

$$PC = C3 + 3_{B/3} * K_{DEB} * (1 - M_{\Sigma}),$$
 $M_{\Sigma} = 1 - (1 - M_{\Phi M3}) * (1 - Y_{\Phi VH}) * (1 - Y_B),$ где:

PC – справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости;

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

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

 K_{AEB} – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера;

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

 $U_{\Phi U3}$ – физический износ;

 $V_{\Phi VH}$ – функциональное устаревание;

 V_{B} – внешнее (экономическое) устаревание.

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

3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валовой ренты.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1 – 3 месяца. 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 (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения справедливой (рыночной) стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель BPM 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:

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

3.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

3.3.5.Выбор методологии оценки

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

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли — продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако, он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений, так как выделение доли стоимости,

приходящейся на объект оценки из справедливой (рыночной) стоимости всего здания, в целом может привести к существенным погрешностям.

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

Сравнительный подход

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений по продаже аналогичных объектов 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-аналогов⁶

№ 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 м². 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/comme rcial/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/comme rcial/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/obj ects/prodaja_pomes cheniy_svobodnog o_naznacheniya_22 72003181/
4	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	14 160 000	43 569	https://zvenigorod. cian.ru/sale/comme rcial/159042871/

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

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь , кв.м.	Стоимость, руб. с учетом НДС	Стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	Источник
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/comme rcial/159042871/

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 н

Населенный	Æ.	плая	Top	говая	Офі	псная		дственно- дская	Земельные участки
пункт	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
					рупные				
_	6-8	7-10	5-9	10-12	6-8	10-12	7-8	11-14	9 - 12
Воронеж	(7)	(8,5)	(7)	(11)	(7)	(11)	(7,5)	(12.5)	(10,5)
	5-8	6-10	6-9	10-12	6-9	8-11	8 - 9	11-12	10-13
Екатеринбург	(6.5)	(8)	(7,5)	(11)	(7.5)	(9.5)	(8.5)	(11,5)	(11,5)
	5-9	10-12	7-10	10-13	6-8	10-12	8-10	12-14	0
Краснодар	(7)	(11)	(8,5)	(11,5)	(7)	(11)	(9)	(13)	. 5
	5-8	8-10	6-11	11-14	7-10	11-13	9-11	10-15	9-11
Москва	(6.5)	(9)	(8,5)	(12,5)	(8,5)	(12)	(10)	(12,5)	(10)
	5-9	8-10	7-9	10-12	6-9	8-13	7-9	10-13	10-14
Новосибирск	(7)	(9)	(8)	(11)	(7,5)	(10,5)	(8)	(11,5)	(12)
	5-8	8-11	7-10	10-13	6-10	10-13	8-10	10-14	10-13
Ростов-на-Дону	(6.5)	(9,5)	(8,5)	(11,5)	(8)	(11,5)	(9)	(12)	(11,5)
(5-7	6-10	6-8	11-14	6-12	10-14	9-12	10-14	8-13
С Петербург*	(6)	(8)	(7)	(12,5)	(9)	(12)	(10,5)	(12)	(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
		10			Средние г	орода			
<u>4</u> 0	5-7	8-10	6-9	12-13	6-9	10-12	8-11	11-13	11-13
Владивосток	(6)	(9)	(7,5)	(12,5)	(7,5)	(11)	(9,5)	(12)	(12)
	6-8	8-10	6-8	12-13	6-9	10-12		11-13	- 3
Омек	(7)	(9)	(7)	(12,5)	(7,5)	(11)	28	(12)	20
	8-10	12-15	1111	12-15	2 000-00	11-14	Š	10-14	11-17
Севастополь	(9)	(13,5)	. 33	(13,5)		(12.5)		(12)	(14)
	6-8	10-13	5-9	10-14	6-9	10-14	8-10	12-15	12-16
Ставрополь	(7)	(11,5)	(7)	(12)	(7,5)	(12)	(9)	(13,5)	(14)
Тамбов	6-8	10-12	8-10	10-13	A	10-14		10-15	12-14
Тамоов	(7)	(11)	(9)	(11,5)	メント	(12)	-1	(12,5)	(13)
T	5-7	10-11	7-9	10-14	7-8	10-13	7-10	10-13	11-14
Тверь	(6)	(10,5)	(8)	(12)	(7,5)	(11,5)	(8,5)	(11,5)	(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
Name of the last o			He	большие г	орода и н	аселенные	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 -(-111,25%).

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.

				Це	ена				
Плоц	Площадь, кв.м аналог								
10.000	STATE OF STA	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	<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
объект	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
оценки	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 составляет 17%, для объекта-аналога №2 - 25%. Корректировка для объекта-аналога №4 не применялась, в связи с тем, что по данным продавца возможно деление данного помещения на части разной площади.

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 аналог объектов подвал цоколь 1 этаж объект оценки подвал 0,89 0.74 цоколь 1.13 0,84 1 этаж 1,35 1,20

					Таблица 2	
арендн	ные ставки		ан	алог		
1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1	о-торговых ьектов	подвал цоколь 1 этаж 2 э				
объект і	подвал	1	0,90	0,75	0,89	
оценки	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	

	цены		ан	алог	
	юдственно- их объектов			1 этаж	2 этаж и выше
объект	подвал	1	0,93	0,81	0,95
оценки	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

аренд	ные ставки		ан	алог		
	одственно- их объектов	подвал цоколь 1 этаж 2				
объект	подвал	1	0,94	0,82	0,96	
оценки	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 вариантов:

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

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

Вид резонта	Москва и Московская область	Санкт- Петербург и Ленинградская область	Exarepundypr	Состав решевта
Косменникай	2 600 - 11 200	2 450 - 9 870	2 129 - 8 900	Оклейка обоев, покраска стев Повраска радинторов и окои. Настипа коврошика, виполнука. Частичка измени розеток и выключателей Замена дверей, функтуры.
CINCIPTION	4 200 – 17 400	3 690 - 14 800	3 500 - 13 900	Отделичные работы и работы по подготовке поверпанстей под отделях, разъинтажные работы, устройство разранизационнях стяжек, основним пола, штукктурка, наровникние стек, община тентскартовные подвеской потолок. Замена оконных рам, дверей, приборов отласивых Устройство- новой разводки оснешения.
Капитальный	01/1403	Or 12 500	Or 12 000	Подготовительные и отделочные работы. Перепланировка почещений, свос перетородия и устройство новаех, каколиение двержых и окнявах проемов. Реконструкции или полки замена вижинерных систем.
Эшеный ремят	Ot 10 900	Ot 9 400	Or 9 000	Подготовительные и отделочные работы с просенению высокомичественных китериалов. Частичная перепланировка с заменой раккимеринах 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 N_2N_2 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:

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{p-1}$$
, 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 объектаманалогам	3	4	2	3	2
Общее количество корректировок			14		
Весовой коэффициент, %	19,64	17,86	21,43	19,64	21,43

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

Таблица 11. Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта

				Объект сравнения		
Наименование показателя	Объект оценки	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	43 569	25 000
Передаваемые права на помещение	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		37 500	27 857	20 000	43 569	25 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		37 500	27 857	20 000	43 569	25 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		37 500	27 857	20 000	43 569	25 000
Дата предложения	18.06.2018 г.	Июнь 2018 г.	Июнь 2018 г.	Июнь 2018 г.	Июнь 2018 г.	Июнь 2018 г.
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		37 500	27 857	20 000	43 569	25 000
Снижение цены в процессе торгов	Справедливая (рыночная) стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-11,25	-11,25	-11,25	-11,25	-11,25
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 625	24 236	17 400	37 905	21 750
Адрес местоположения	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, квартал Заречье, 1	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигоро д, пос. Поречье,	Московская область, Звенигород городской округ, Звенигород, ул. Садовая, д. 2
Корректировка, %		0	0	0	0	0

		Объект сравнения						
Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5		
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 625	24 236	17 400	37 905	21 750		
Общая площадь, кв.м.	5-76,6	360	700	10	325	47		
Корректировка, %		17	25	0	0	0		
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		38 171	30 295	17 400	37 905	21 750		
Тип объекта	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения		
Корректировка, %		0	0	0	0	0		
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		38 171	30 295	17 400	37 905	21 750		
Этаж	Цоколь	Цоколь	1	Цоколь	1	Цоколь		
Корректировка, %		0	-16	0	-16	0		
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		38 171	25 145	17 400	31 461	21 750		
Состояние, ремонт	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.		23 771	10 745	14 800	17 061	19 150		
Весовые коэффициенты, %		19,64%	17,86%	21,43%	19,64%	21,43%		
Справедливая (рыночная) стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС				17 250				

В соответствии с Договором, Объект оценки представляет собой 17 (Семнадцать) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 21 июня 2018 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: 50:49:0020106:797; 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: 50:49:0020106:817; 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: 50:49:0020106:819; 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

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый номер: 50:49:0020106:914; 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: 50:49:0020101:1093; 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:	5 535 525,00 руб. (Пять миллионов пятьсот тридцать пять тысяч пятьсот двадцать пять) рублей 00 копеек	4 691 122,87 руб. (Четыре миллиона шестьсот девяносто одна тысяча сто двадцать два) рубля 87 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
17 (Семнадцать) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»	-	5 535 525,00	-

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

	(Справед	ливая (рыночн	ая) сто	имость, руб.		Средневзвешенно
Объект оценки	Затратн ый подход	уд. вес, %	Сравнитель ный подход	уд. вес, %	Доходный подход	уд. вес, %	е значение справедливой (рыночной) стоимости, руб.
17 (Семнадцать) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти»	-	0	5 535 525,00	100	-	0	5 535 525,00

Объект оценки представляет собой 17 (Семнадцать) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал «Заречье», ул. Садовая д. 1, составляющие имущество ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти».

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 21 июня 2018 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: 50:49:0020106:797; 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: 50:49:0020106:817; 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

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ с учетом НДС	Результат оценки стоимости в руб. РФ без учета НДС
Кадастровый номер: 50:49:0020106:888; 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: 50:49:0020106:819; 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: 50:49:0020101:1093; 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:	5 535 525,00 руб. (Пять миллионов пятьсот тридцать пять тысяч пятьсот двадцать пять) рублей 00 копеек	4 691 122,87 руб. (Четыре миллиона шестьсот девяносто одна тысяча сто двадцать два) рубля 87 копеек

4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

- 1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- 2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

- 3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- 4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- 5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

4.3. Итоговое заключение о стоимости

В соответствии с Договором, Объект оценки представляет собой 17 (Семнадцать) нежилых помещений 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 июня 2018 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: 50:49:0020106:797; 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: 50:49:0020106:817; 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: 50:49:0020106:819; 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: 50:49:0020101:1093; 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:	5 535 525,00 руб. (Пять миллионов пятьсот тридцать пять тысяч пятьсот двадцать пять) рублей 00 копеек	4 691 122,87 руб. (Четыре миллиона шестьсот девяносто одна тысяча сто двадцать два) рубля 87 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»

Е.С. Дуленкова

Р.Г. Борисычев

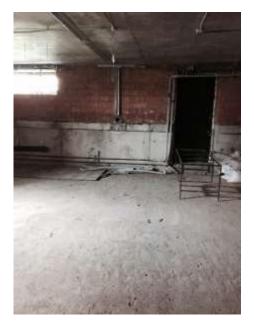
5.ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фотографии объекта оценки.













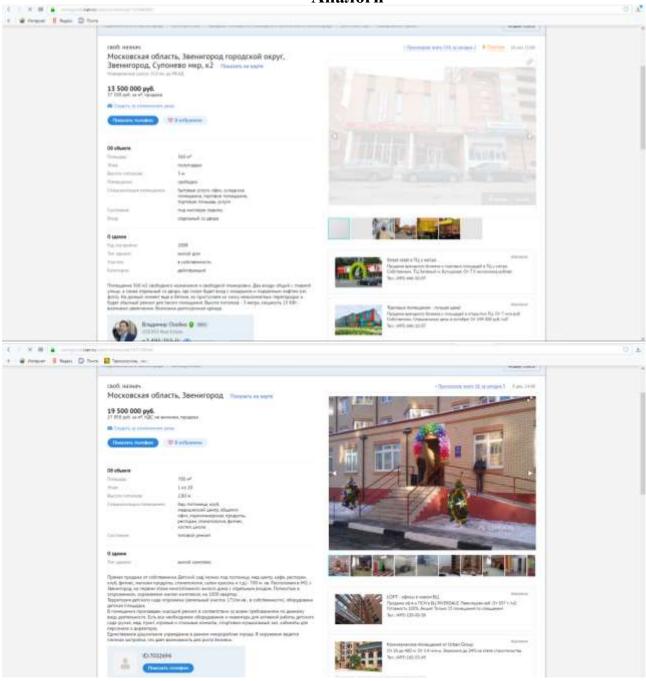


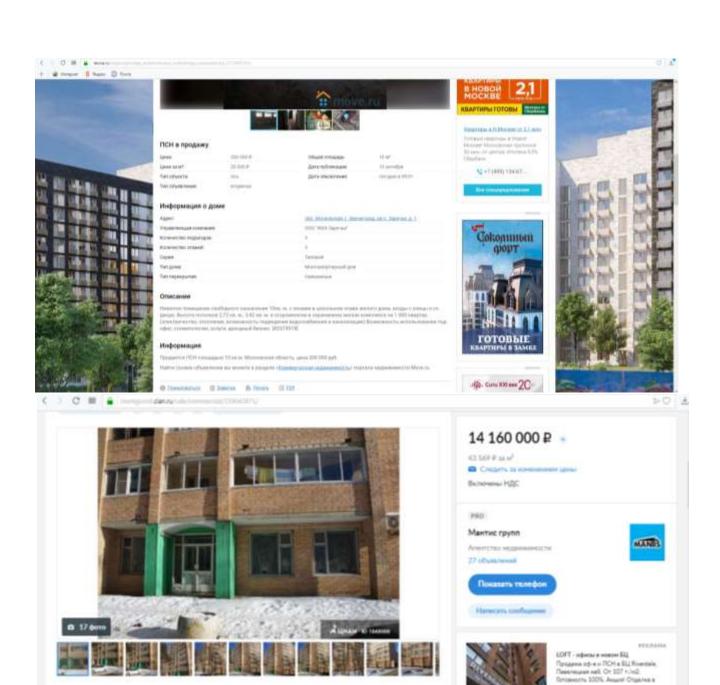






Аналоги





Этаж

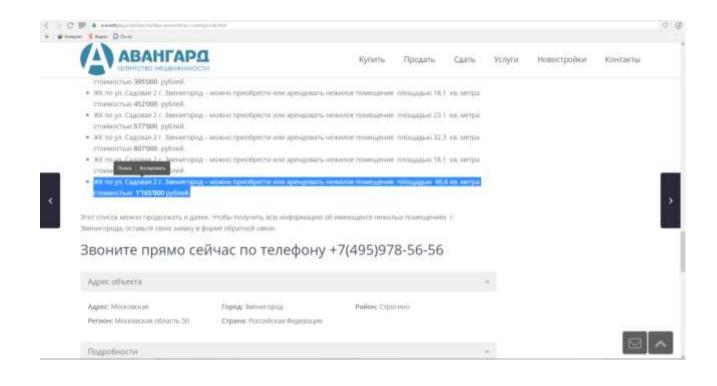
1 из 9

Свободно

Продвется понещение свободного назначения 325.3 кв.м. расположено в поселие Поречье города. Звенигород, перспективное место, в данный момент начанается масштабная застройка поселка.

325 M²

POJABONI Tea, (495) 120-00-38



Документы оценщика



квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

No. 010732-1	«_17_»_	апреля	20_18 r
Настоящий квалифика	ционный аттестат	г в области о	ценочной

деятельности по направлению оценочной деятельности

выдан

Дуленковой Екатерине Сергеевне

«Оценка недвижимости»

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

от « 17 " апреля 20 18 г. № 60
Директор — Директор А.С. Бункия

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 17 , апреля 20 21 $_{\Gamma}$.

AD-Drawton, Missess, 2018 F., eds., Resource No. 25-48, 00/100 AHC PM, T0 No. 167, Tay 1-1405 T25-47-42, www.19com.nz



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

«21» поября 2017 г.

г. Москва

L CTPAXOBATE UP:

1.1. Дуленкова Екатерина Сергеевна

Паспортные данные: 4508 740365 ОВД «Кунцево» г. Москвы 07.10.2006 г.

Адрес регистрации: г. Москва, ул. Ярцевская, л. 14, кв. 285

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОЛІ:

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 визмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение ерока нековой 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 инстоящему 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:

 1 100 (Одна тысяча сто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 10.12.2017г.

При неуплате страховой премин в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премни, настоящий Договор считается не аступившим 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 оценциков от 17.07.2017 г. (Лицения Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от

23.09.2015 r.).

Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настояний 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 янтересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба

заклучику, заключиншему 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 Строховщиком расходов Страхователя на его защиту при велении 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 Страховшика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценциков, 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, произоциедине в результате действий (бездействия) Страхователя, имениих место в течение Периода страхования или

Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком пра наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 1041.1., 1042. 10.4.3. и 10.4.4.

Правил страхования ответственности оценциков

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франциза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Дуленкова Екятерина Сергеециа

От Страхователя:

СТРАХОВШИК: СПАО «Ингосетрах»

От Страховщика:

(Начальник Отдела странования Укук исовија и профессиональных р Архингельский С.Ю., действующий на основийни Доверонности № 5798245-

NH 39

3/17 om 20.11.2017 a)



К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВНЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ M 433-056598/16

«20» января 2017 года

г. Москва

СПАО «Пигосстрях», именуемое в давьнейшем Страховщик, с одной стороны, и Общество с вграниченией ответственностью «ЭмПиВи Консалтнит», пленуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договоря отрахования № 433-056598/16 от «05» сентября 2016 года (далее по тексту — Договор отрахования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

- 1. Раздея «СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА)» Договоря страхования изпожить в
 - гладия исправления славия (динит ответственности страхования) по настоящему Договора страхования изпожить в следующей редакции: «11.1.1. Страхован сумма (динит ответственности Страхования) по настоящему Договору по каждому отраховому случаю (в соответствии с л.4.1. настоящего Договора) в период с «24» октября 2016 года по «19» январа 2017 года, устанявливается в размера 5.000,000,-(Пить миллионов) рубией.
 - размере 5.000.000,-(Пить миллионов) рубией.

 11.1.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страхованика) но настоящему Договору по клюдому страховому случаю (в соответствии с и.4.1. настоящего Договора) в период с «20» января 2017 года по «23» октября 2017 года, устанваливается в размере 30.000,000,-(Тридцить миллионов) рубией.

 11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с и.4.2. настоящего Договора) устанваливается в размере 100.000,-(Сто тысям) рублей».
- Размер дополнительной страховой премии, подрежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет 22.000,- (Долдцить две тысячи) рублей. Оплата страховой премии производится в соответствии с выставленным счётом единовременным платежом в срок по «03» февраля 2017 года.
- При неуплате дополнительной страховой времии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считвется не вступнации в силу м не влечёт каних-либо привовых последствий для его стором.
- 4. Настоящее Деполинтельное соглашение является исотьемлемой частью Договора страсования.
- 5. Остальные условия Договора страхования остнотся бет изменений.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в скогу с «20» января 2017 года.
- Настоящее Дополнительное сиглашение составлено на русском языке в двух эктемплирах, поекощих равную юрицическую силу, из которых один предназначается Страховщику, второй Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
Общество обставатиченной атвежероенностью	СПАО «Ингосстрах»
On Consideration (1997) On Consideration (199	От Страховиника: (Начальник Отовска страдострат убинансовых и профессиональных рисков Арханеевиский СДО, действующий на основании Доверенности № 5052891-3/16 ст 24.06.2016 г.).

Документы, предоставленные Заказчиком

The state of		
Ter B. Norwig Stem exceptions. 2194-361 St. HOSTONOM	k	Nones Nones
Foregood-one		The Annual Street
Today (see party original)		N -14 (1990)
In woman carpet ways		2414.267
Two as and the same of the same		Transplacing to the SME (No. 24, Recompany was pro-
Name -		Transport States & Beneview, married Spring, you'll present, \$1.
Fancius, etc.		NF
Sentence		Harris measure
Statement.		Owner company
They have, a series provided to the same and the	100	No. 8 weeked
Na arrest transport National Computer (gall)		
	artigue parternant	James 101/11000
Chart Commercial		
The property of the second control of the se	the state of the state of	James Hart Styles
Park and Street and Control of Control		Charge of these consensus over their Williams and
		promoti
Software season		Epopel Epol Income
THE RESERVE AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE		900000 mmmm
THE OWNER OF THE PARTY OF THE P	NOTE AND ADDRESS OF THE PARTY NAMED IN COLUMN	CANADA E MANAGEMENTO COMPANION DE CONTRACTOR
)harana	manus e imperiora proprie	man quan
Service L. Descriptions	U	Base season Down source to design
STREAM TO THE PROPERTY AND THE PARTY OF THE		
Experience water		In this section with
Types Superior of the control of	1.1. Perput will promote	ACRES PRODUCED BY SELECTION OF THE SELECTION OF T
I. Вып, отверя это персостоений регисциим гран. I. Дироментогования	11 Servery servery	Printer P.O. J. C.
Commercial space of Systems and Print's Assessment in		
and the same of th	Assentes and unique page. Nr. 10 ph millionico.	nesse, Microscope (Copte, y Balancipo, Alexan Barrio, ya Calcine, o 1760, resemples, servicesto, etc., resemp. 16, but w., wise a microscope state. M
Line and the second sec	Market map o	acceptance of the second secon
Section of control busy the sections	10 (at 36.07 (at 41 (at 000000 4.03 4.13	
Topic an employ or represent appropriate man in	-2mail = nm	
4 1.1 Proposition of sixth managements		PROTECTION OF THE PROPERTY OF
- distance distributions of the same dis-	petron scientific	House Tell Steam Sandynaming Bread SEE 7510a110
	State of the Control	pro a vitamica and no principle production and projections (absolute size of 17-02-000).
COMMON TO ARREST MANUAL PRINCIPLES.	Egonick Colopenius stopenius/Eta *Adjan Wavestones storeken	рен в объемованией по регипура и поеристичного городилива подавления им не 17.00.200 городина поеристичного поери
Tierane r weeks promised every chara.	Marie Colombia	
Carpens of experiences or experienced processor (Carpens of experiences)	mentioned at	
a findade que comparamente e alexa sercior recomme alteraturo mente-	-	
Control of Court States of Cou	40	BOKATHI SHIPLING SAN
The Continues of State S	40	Part Inc.
The second of the second secon	WE STATE OF	THE STATE OF THE S
The second of the second secon	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	The same and the s
Control of Control of the Control of Control	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	THE STATE OF THE S
To see the Transport of the Section	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	The same and the s
Transmit of the property of th	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Section 1 Sectio
To design the property of the party of the p	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Processor Paris State Control of the
To provide the second provide th	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	The course of th
To desire the control of the term of the control of the term of th	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	The second of the second secon
To the control of the	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	The course of th
To the control of the term of the control of the co	M.S.	Section and the section of the secti
To compare the property of the party of the	M.S.	The second of the second secon
To desire the control of the term of the t	M.S.	Section and the second section of the second
To see the control of	M.C.	Section and a second section of the section of the second section of the section of the second section of the section of t
To depart on the Control of the Cont	M.C.	The second of the second secon
To design the second part of the part of t	HE STATE OF THE PARTY OF T	Section and a second section of the section of the second section of the section of the second section of the section of t
To compare the compare to the compar	HE STATE OF THE PARTY OF T	Section 2 Sectio
To compare the property of the	M.S. Manager agency of the control o	The control of the co
To the control of the term of the control of the control of the term of the control of the term of the control of the control of the term of the control of	M.S. Manager agency of the control o	The second secon
To compare the property of the	M.S. Manager agency of the control o	The control of the co
The control of the co	M.S. Manager agency of the control o	The control of the co
To specify the second property of the second	M.S. Manager agency of the control o	Processor of the contract of t
Tourism in Tourism management of the property of property of the property of t	WE TO AND THE PROPERTY OF THE	The control of the co
Турного по при пред пред пред пред пред пред пред пред	HS INC. The second seco	The control of the co
To compare the com	HS INC. The second seco	Processor and the second secon
Tourse of Tourse	M.S. The control of	The contract of the contract o
To see the second property of the second prop	M.S. The control of	Processor and the second secon
To see the second properties of the second pro	HE CONTROL OF THE PARTY OF THE	The contract of the contract o
To see the control of	Mills The second control of the second cont	The second of the second secon
To see a seguine consequie	Mills The second control of the second cont	The process of the companion of the comp
Турственной регулирационной регулирацион должной руственной руствен	HE STATE OF THE PARTY OF THE PA	The process of the companion of the comp
Транского от технология и под должно положения должно под до	M.C.	The control of the co
Транского от технология и под должно положения должно под до	HS and a second	The control of the co
Транского от технология и под должно положения должно под до	HTM TO STATE OF THE STATE OF T	The common of th
System of Science Services (1975) And stronger spread of the control of the contr	HE STATE OF THE PARTY OF THE PA	The common of th
System of Science Services (1975) And stronger spread of the control of the contr	HTM TO STATE OF THE STATE OF T	The common of th
Special control of the control of th	M.S. M.S. The control of control of agency of the control of agency o	The common of th
The control of Control	HTM TO STATE OF THE STATE OF T	The process of the companion of the comp
Special control of the control of th	WE STATE OF THE ST	The common of th
To see a segret production of the production of	HE STATE OF THE ST	The common of th
Турнов по положения и том у мого поторые при том должения по том у	WE STATE OF THE ST	The common of th
September 19 (19 month of the control of the contro	M.S. M.S. The control of control of agency of the control of agency o	The common of th
Турну по потовання з том у може потовая правами дала у потовая правами дала дала дала дала дала дала дала дал	HE STATE OF THE ST	The common of th
Tourness of Temper Investment Plants and Plants Investment Investm	M.S. M.S. The control of control of agency of the control of agency o	The common of th

и произ СВДИТ, поднице и ресетрен 7.9.271, обласа и птине мале Едине окращение графи. |Poster palament | Epon resists each little the properties of the ong S-9-400(3012), hampad ang 19-20. SUMMERS OF STREET SINC YES NO. Пьення о Срести парадительного ротор экспераций от ответству прости продоставления от ответству прости прости Управления прости Disperse and part money for exercise 1 to a server
 Disperse and part money for the annual part of t Constitution (Specification)

Property constitution of property and description of the constitution of the The control of the second control of the control of Report a management from 1917 Same Report and Source About 1910 Co.

Annua o Source again a office and the contract programme from 1917 Co.

Special Report and Co.

Special R Section 1 to the section of the sect SCHOOL SCHOOL SCHOOL SCHOOL NAMED OF THE PARTY Name of Lawren Control of Control remarks paper or Crit (CC), perpendies a personnelle C (E AL), college, vis control sense Paren-mention houses ... because ... to A from A Harrison Distriction of the CONTRACTOR OF THE PARTY OF THE as the street of favorage con-WKKH. Comment proper or the former to be former to be the second price of the second pr Transferance (granufactories)

No. 1000 E. 2011 (10.00) (10.00) (10.00) (10.00)

No. 1000 E. 2011 (10.00) (10.00) (10.00) (10.00)

No. 1000 E. 2011 (10.00) (10.00) (10.00) (10.00)

No. 1000 E. 2011 (10.00) (10.00) (10.00) (10.00) (10.00) (10.00)

No. 1000 E. 2011 (10.00) Response of American Commence (Charles, Parent per Japane Raper), 2 Carona, 5 (September 11), 2 Carona, 5 (September 11), 2 Carona, 6 (September 11), 2 Carona, 7 (Septemb The statement of any angle of the statement of the statem

DESCRIPTION NO. 100 NO

Пания и Такон порадиления расца наменяли в поман припримен и врем развити прим во был вып Связава в принципант приграмми в принципант в принципант в принципант в принципант в принципант в принципант в Plant, more sensor. Participant | Incompany There is necessary Search cod PER SECTION AND PARTY OF THE PARTY OF T and distances of collections of larger and Name and Alice - Security a page Street of Contract (-.... Francisco State St Волого общения порядующего разун манадамической нашего надаграфиям в прихородинация прила за общен в поливарала Ключен у други пределения делен The second secon | The property of the property Operation of the Control of the Cont Processor that a comment of Stephen is a secure or other terms ("4") The med Stephen (secure of Stephen 1844 1715 to 1845 to 1844 A STATE OF THE PROPERTY OF THE NA THE REAL PROPERTY. STATES OF THE PARTY OF THE PART Annyoune ___ THE R PARTY STREET Prior acres acres NAME OF THE OWNER, THE and the second company of the last street HETH. Оказання на Единоск погращенивання росстра «кладання на применя задачасня на применя применя до применя до применя до применя применя до приме CC No. Challed L. Brose married patients L. Deep promises. Some parties and patients and patient | 1.1 | Desput of ment of section of the process of "Africa" |
| 1.1 | Desput of ment of the process | 10.50 to 40.00 to Description (quarters (burnous observe), homospot, segrete hypot, ya Channe, i ng M-9-9-00(CH (11-1), himausan staron musico, shore trengen, h. F. co. e, rise receptory, longer as intermed come i 1106-217. от и поряду стоим в регительности правода и поряду стоим в регительности правода и поряду стоим в поряду стоим 22/8/38/7 to /1 84302 mette acameters (Spaces TAT Bases Rendermanne Amer) 1888. TERRORE притительного притительного том притительного притительно Систем и выпуские разримен об ключения объекта интерментация открыторущения и муницентация пучес Систем об необразования под персональной развет устано прин без необразования в соступавления объекта установания

KIT SOLETHING

integrational post turns

77

Emeaner		40-
NOT N PROCESSION - NOT SHOW THE PARTY IN PROCESSIONS	4-	From prisone Print parter scenese
Fancymed may		31.45.00011119
Sharp supreplient supress.		No secologia cia
Service company and		17 (A) (18) 1 Transport many N. N. (A) (2) (18) (4) (1) (b) (4) (1) (many 20) (1) (1) (1) (4) (1)
New specimies on proposed years of specimens		
April Tempe (4)		Stronomica observ, r. Innorropoj, segras Speris, yr Cinisas, p. l. 28.1
Specialists.		House women and
Чентина Чентр папа, на стории разпилана изменени, накоже на	ere:	Theore Indicate The Mississan
Department measures		person properties
Уместроны општого (рей.) Кулястроны этрара опы объекто општого и прина	enquipment .	AND AN OTHER PROPERTY.
offset representation	and the latest	amounty/tibyes
District of comments and the management is regarded to the comments of the com	ndy warns concurred	and the same
Description of the contents of the second contents of the cont	- de desir Gilbarian	Conjunity of a feature annual nature annual record for passage, pass
Dalla resiss		(TITELLE)
Noncommitte demanage		Opening Copie & arraption
Ferritaria Aprilipany		BOX NO
100000000000000000000000000000000000000	sam	2400,000
Section of Section Sec	Committee of Advances of the	Make year.
Toron W	4000	-
Series Traces & Dear series process.	4:	December Decembers
Discrete of September 1975		Seat account of the
Parcellagers interference	1. President	mentioned by summer 'thin have'
Decrees receive	I drive the	Dame of TALUE
Typerom in religious duri success a		
T	(1) Table 4, 10, 4617 (1) Table 4, 7004 (19)	officer-easy. Measure of the A. A Section, a spiral Spiral. In Scale (1974), 1976, Transpiral, resourced, process, of the common people, street in common street.
and the second property of the second	(0 to 30.7 (0.00)(0.00)(0.100)	
On a creat research	13 N 347 m 118	
and himself of the comment of the co	September 1	Home 717 Seed Surrayment Read (ISS 71850)
	Specificación Spe	Topostar Supra man and a supra part of the supra
	The Own.	There is a series of the serie
Various recommendation of annual flows	and the state of the	第
Comment of Statement of Comment of the	Denies schoolse	
Spin for anticommunity a cost of these contains a province only	season and services.	
narred ropes	-	\$55.10
Democratical Communication of the Communication of		engo san i apropiament ipan a fluo aprobacio es distra despesaro a
Compression		enger ann a sgoroppyrmen ipme er flere merskende er diese kommercie flere i troman menn famor mysgement prope
Conjunctive Institution region of (CH, 307), nonresease in private supposed feedbases	19.81 h., and	
Conjunctive services of (CAULE) to community as proper services on property services on proper services on property services on proper services on property services on proper services on property services on proper services on property services on proper services on property services on proper services on property services on proper s	19.81 h., and	The pass The second
Conjunctive Institution region of (CH, 307), nonresease in private supposed feedbases	19.81 h., and	
Chairman de la Callana, compressor e prime formación de la Callana, compressor e prime formación de la Callana, compressor e prime formación de la Callana, compressor del Callana, compressor de la Callana, compressor del Callana, compressor de la Calla	19.81 h., and	Name, transmis union (montrologicum) prope (montrologicum) (montrologicum) (montrologicum) (montrologicum)
Chairman de Califra, sur parametra e parametra de la Sala de Califra de Calif	19.81 h., and	Name, to promise describe lander completenessy promps The proposition of the control commercial land with the control control land with the control control land with the control land with the control land with the control land with the control land land with the control land land land land land land land lan
Chairman de la Calanta de Calanta de La Calanta de Calanta	(19.81 h., see	Name, NO CORREST COMMON TO ANGEL AND ANGEL ANGEL AND ANGEL ANGEL AND ANGEL ANGEL AND ANGEL ANGEL AND ANGEL ANGEL AND ANGEL ANGEL AND ANG
Chainman of a Chainman of the	(19.81 h., see	Name, to promise describe lander completenessy promps The proposition of the control commercial land with the control control land with the control control land with the control land with the control land with the control land with the control land land with the control land land land land land land land lan
Сторово объемо	(19.81 h., see	Name, NY OFFICE AND PARTY OF STATE OF S
Chairman de l'accident de principal de la constitución de la constituc	(19.81 h., see	Name, NY OFFICE AND PARTY OF STATE OF S
Chains of a supplementary of Co. 3.8 1 of the supplementary of present the supplementary of present the supplementary of the supplement	(19.81 h., see	Name, NY OTRONO NEWSON (MINISTERNANTY) PROTOS NEWSON NEWS NEWS NEWS NEWS NEWS NEWS NEWS NEW
Сийона об и О. В.	Section of the Section of	Name, No control de control (autorit respuisionnes) prompte Berry produces. Berry produce
Chairman of a Control of the SEA of the Control of	Section of the Section of	Name, NY DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF THE PR
Chainman de la Calificia, compressante en parcel le contrata de la Calificia d		Name, 15 process control famous requirements process Best process. Best process
Chains of a Conjunction of the C	Commence of the Art To	Name of the control o
Станова об и при	Commence of the Art To	Name of the control o
Станов об в станов об станов	Commence of the Art To	Name, NY OTTONIO AND PROPERTY A
Станова об в советием об разона об разона об разона об разона об советием об разона об разона об советием об разона об советием об	Commence of the Art To	Name of the Control o
Станов об в станов от развителения и регот получения от развителения и регот получения от развителения от развителения раз	Commence of the Art To	Name, NY OTTONIO AND PROPERTY A
Станова об в от о	A STATE OF THE STATE OF T	State of the second sec
Станова об в от о	Commence of the Art To Art Commence of the Art	State of the control
Chairman de la Califia, contravante en prime la prime la prime la contravante en prime la contravante	Commence of the Asia Pro-	State of the control
Chainman de la Calificia de la	Commence of the Asia Pro-	The process of the pr
Станция об от 100 да 1	to the second se	Story produces a major of produces and a second produces and a sec
Companies of the Control of the Cont	Comment of the Art Comment of th	The common or the common or the common or the common of th
Станция об и С. В. Т. В.	Commence of the American Commence of the Ameri	Secretarian Constitution of the Constitution o
Систем об от при в при	The first transport of the second of the sec	State of the property of the p
Станования образования образо	In the first and the same of t	Story grounders. Story or common processor of the comm
Станования образования по расстанования образования о	The first transfer of	Story grounders Service Control Contro
Споравон об том до том	A STATE OF THE STA	Story grounders Section Control Contro
Станования образования по расстанования образования о	A STATE OF THE STA	Story grounders Section Control Contro
Споравон об том до том	The part of the pa	Section of the second section of the section of the second section of the section of the second section of the section of the second
Станования образования по развительного при водать в развительного по при	The part of the pa	Story grounders Section Control Contro
Станования образования по развительного при по развительного при по развительного при по развительного при по развительного	The part of the pa	Section of the second

a di 10 M KOTI, mirriament se para transa 21 M KOTI, puntanen en arrago a manta Casa hor R. Hann J. | Non-sermanne J. | PART A MERCUNICH Boopians ... Description and the same of THE RESIDENCE Facial second principles NT PACKET Вынима и бласни истранования гранера назражения је об соснова а довагарасной и пробигарасног Сласния и дуку и прибирания (прибирания) or P. Names J. Name on the process J.J. Name process J.J. Name process J. Name process J. Name process Names 3.1 Depicted ment construction from measures "Africa Series"
3.5 [Joseph of Company, N. Fall-Matter (Co.) (Co.) 4 (L.10)
3.5 [Joseph of Company of Philadelphia (J. Del)
3.5 [Specification (quantum constitution) Constitution of the second section of the second Dissipational (pasterns, throusass oftens, a large past, suggest larges) of General as in the 200 O(2) of the fine-tonic processor process, these arrange is 1 on a cross material and the contract of the contract in the contract of the contract in the contract of the contract in the contract of the con мен сородительной разоправаю отну бороду поменя дестроно учен, а построна разоправающим пред сородительной учентроно пред сородительной учентроном в строном сородительной учентроном в строном сородительной учентроном CONTRACTOR STREET market benerossine of security TWT Plantage Management and Assault 1888. TT 1995 Варано в причинент у Турганова Варан Голова Варан Вар Company of the company of present filters

Company of the company Francisco Acoustos NO. Положения было по придоставления республивання об оположе пристретской и пригот применя обносно обнос В оцисание прирад в 13-36,2007 г., осторившее на разричание 17 (в. 2017 г., срабовие, то до нала, не наме Самон) год разричание рег Билистији. Type place _____ Decreases ____ SERVICE STREET 35-44 6030 Sts. 84-00-3644 Casarina (Casarina), I Bassiniana, Assassin Regimes, yo Farman, e C T-6 Historian maragament House consume Han A services assess critical repor (10 mil No. regi ware, to compreh performance orientation, inclusio-entry Causes & Succession to the Printing Lines NE PROCESSION Appear of facilities in the research printing appearance of the control of the second particles in the control of the control beises And Proced From the Section of the S Place of the control Carrie Consultation of the Designation of the control of the co Приност Донорочны от Паралиния Виричтии горовия приложения фициальной информации и приности приности приности приности приности приности приности информации и Приности Виричти и Приности Виричти и Приности Приности Донова и приности приности приности приности приности приности донова и приности принос

No. Selection

Consequent process

Herene		Name of the last o
PLANT A WHITTENING	14-	Perry process Burn mark minare
Expressional series		N-4000000181818
None and commercial a		NO ADMICIN NO.
		Tributed was 10.00 (000) (00.00) (00.00).
		The state of the s
Service, etc.		Microscope of more, y Businessyns, compress Supresse you'll belone. 4.3
Name of the last o		Therest restaura
Положения Путер утака, на согором расстромена положена, важения		The Number of
by more manager	711	AMERITATION TO THE PERSON OF T
Cadacing commercial co		APPROXIE
Cure inscisionics		Name of the second seco
Name of Comments of the Comment of t	And street freezensky	Series lucturation
WHEN SHE STREET, STREE	or all the second states	Anne artimute.
Person across of officeries reconstructions		Presented of their excession or a second court of the postulation points of the postulation of the postulati
latina riversa Serration annana		Define (Contract)
19974112(1511)	-	The said Open December
STATEMENT AND ADDRESS OF THE PARTY OF T	- un	BOS TOWN
Parkets of Course requipments profes since	DESCRIPTION OF THE PARTY NAMED IN	report news a report or page to the second section of the second section of
	Commence of the Commence of th	
оги магад Вого эскорово задат и можетимом	4	Non-passes Man serve server
TALIBY A HUMINIHOUS		M-M-MILLER NO.
Ferrification (grandfournes)	It is the same of the same of	A DATE OF THE PARTY OF THE PART
This, seeing in part of the constant seeing per designment space.	11 American	1900 NOROMA (NOROMANO) (NOROMANO) 1000, N.
Воригоски повет Примення при структичних обыст поливания и	11 James a constru	
j	Post At the or section of	THE CONTRACTOR OF THE PROPERTY
are no operated protesso	22 to 2417	LESS COLLEGE
month of the state	(A-17/00/2019 41 h F)	QVB17-1
411 Организа объем нашеления принамента	222.06.2017 op 11.08.3	
a inferiorative offents accomments		of correct TAT Street Street Street Street Street Street
The second secon	Production to the sales	ок. Гервополо Зарастин (посон сипетакономи форм). Генеча ¹ год размением (Инвесте с отрежением съотственностоя Парадилия финанская посоноска ТВСГ от 27 17, 2006 МДПТ.
	Services o consequent to	to a character to account disease and a second
Светине с вижник рожные об изытих объека	Comment with the State of the Comment of the Commen	man (15)(3007
опростоя в подражения в продости и и Парамент в отрастичения подпростоям до подпрос		
apen for antifectation to a cast) intends on temps' specially case.	ff Innered Salt (Startfold	
Вания образования под дан описан достра и дан Сентра описан образования под дання образования под дання образования под дання образования	A.E.	MCIN. STRIL
Панист и Гамот на раз нешен и истра известник Ответи и П. В. ВТ 1, догумент об раз- положен портого (Т. В. ВТ 1, догумент об раз- филенски	A III	The second secon
Danier of Calori prints and a series of the control	A III	The boson of the b
Denote of Control pages become proper of the control page of the c	A III	The designable
Паните и Гаринт на раз помого догов и бого образования образовани	A III	The process of the pr
The mass of Famous and approximate a principal argument of the control of the con	A III	The desired by the second seco
Примент от Гримот раздру фонент респус идиа Сонием об сонием опровением (Г. Ф. 1877), остаравшение раздо- регология. Воли и раздения да Приментация опровения сонием опровения по приментация опровения от приментация опровения от приментация опровения от приментация опровения	A III	The content of the co
The master of Tanance continues to the continues of Tanance continues of	A III	The control of the co
The master of Commercial approximation of Commercial Co	A III	The content of the co
The master of Episons and approximate process access to the analysis of the an	A III	The control of the co
Положения образования положения регора изменения образования образования (положения регора изменения образования). В положения регора образования обр	A III	The control of the co
Положения от Гринот раздру вношения респуб изде- Стануван об правожения опрособо Р. Во 1977 г. Воступення об правожения опрособо Р. Во 1977 г. Воступення об республика опрособо Р. Во 1977 г. Воступення об республика опрособо Р. Во 1977 г. Воступення об республика опрособо Р. Воступення опрособо потражения опрособо Воступення опрособо республика опрособо Воступення опрособо потражения опрособо Воступення опрособо потражения опрособо Воступення опрособо республика от потражения опрособо Воступення опрособо потражения от потражения потражения от потражения от потражения от потражения от потражения от потражения потра	Mills measure of processing and pro	The control of the co
Примент от Гринот раз дву фонент респуб изде- Сонтення об Основная перволя (П. В. 1871 г., доступнент респуб изде- приментов Воличной	Mills measure of processing and pro	The control of the co
Положения обращения разращения республиками обращения обращения (Положения обращения	Mills ordered a 2 common light or provided and provided	The commence of the commence o
Theretes of Tables 1 and 100 months are an experience of the 100 m	Mills ordered a 2 common light or provided and provided	The commence of the commence o
Theretes on Tuescon participal receives process and control of the	Mills ordered a 2 common light or provided and provided	The control of the co
Положения (Причент на 1300 фененти учества изда- Сументи об Сументи об Сументи об Сументи об Образования образования образования образования об Образования обра	Mills ordered a 2 common light or provided and provided	The control of the co
Положения (Преволе раз друг беспече учества изда- Сунтами об Сунтами об Сунтами об Сунтами об Организация (Преволе Организация об Орган	Mills ordered a 2 common light or provided and provided	The control of the co
Положения (Преволе раз друг беспече учества изда- Сунтами об Сунтами об Сунтами об Сунтами об Организация (Преволе Организация об Орган	Mills ordered all consequences and consequences are approximately a consequence and	The control of the co
Применя от Гумент і на разре весенте респура відне Стануван об применя вироння (П. В. 1971 г., доступення я разре- применя видення (П. В. 1971 г.). Доступення я разре- применя видення (П. В. 1971 г.). Доступення видення применя видення (П. В. 1971 г.). Доступення видення применя видення (П. В. 1971 г.). Доступення применя видення видення применя видення применя видення видення применя применя видення применя применя видення применя приме	Mills Internation of proceedings of the process of	The control of the co
Примент от Гринот уна зара фонента доступ изда- Сентина об примента примента (П. Ф. 1877), получения об примента об примента (П. Ф. 1877), получения (П. Ф. 1877), получения (П. Ф. 1877), получения (П. Ф. 1877), получения (П. 1877),	Mills Internation of proceedings of the process of	The control of the co
Положения портобней распортования расправниками портобней под пред портобней расправниками расправникам	Mills International Control Space International Control Internati	The control of the co
A common organise (196 1971), consequence propries and pr	Mills International Control Space International Control Internati	The control of the co
Правите от Грански раздру восения десера одли Сеничний об правители опровения (П. В. 1871 г., воступення об раздружний опровения от правители от прави	Mills International Control Space International Control Internati	The contract of the contract o
The master of Tanamas pays decreases process are as extension of the continuous angular for P. 60-1017 a. doi:10.00000000000000000000000000000000000	Mills International Communication International Conference of the Service of th	The second secon
Положения от Триности на зара фененти уместра изделения положения причина положения причина положения причина положения причина положения причина положения причина положения п	Mills ordered all comments again promotion of agreements agreement of the Service and the Service agreement of the Servi	The control of the co
Therete as Types of the 1971 and 1972 are set of the 1972 and 1972	Mills ordered all comments again promotion of agreements agreement of the Service and the Service agreement of the Servi	The second secon
Therete as Types of the 1971 and 1972 are set of the 1972 and 1972	AND INVESTMENT OF THE PROPERTY	The control of the co
Положения от Гринот раздра физическа раздра от приности от приности раздра от приности от от	Mills ordered all comments against present and agreements agreement of the Service and agreement of th	The control of the co
Примент от Гринот раз дру фонент респуб идент польтом опровент (7-0-1871), получения об развительной опровент раз дру фонент организация (7-0-1871), получения об развительной развительно	Mills ordered all comment agent process restricted agent process and agent process age	The control of the co
Положения от Гранский под друг фененсии устада от должно положения опровент Р. Ф. 1971 г. доступення и устада фененсии от друг под 1971 г. доступення и устада фененсии от друг под 1971 г. доступення и устада под 1971 г. доступення и устада доступення под 1971 г. доступення под 1971 г. доступення под 1971 г. доступення под 1971 г. д	Mills Interest of comment age Interest of comment of the comment Interest of the comment Int	The control of the co
Примент от Гринот раз дру фонент респуб идент польтом опровент (7-0-1871), получения об реализоров (7	Mills ordered all comment agent process restricted agent process and agent process age	The control of the co
Применя от Гринот раздру почине доступ одра- Сочения об помощения опровене (7-00-1071), поступення об помощения опровенения об помощения опровенения об помощения опровенения об помощения опровенения об помощения об по	AND representations and representation of the control of the contr	The control of the co
Примент от Гринот раздру фонент распра отдел от примента от Гринот раздру фонент распра отдел от примента от от от примента от от примента от	A SI Comment of the second of	The control of the co
Положения образования регулярания принцип и при при при при при при при при при	AND representations of the second sec	The control of the co
Положения образования регулярания принцип и при при при при при при при при при	A 10 money or property of the company of the compan	The control of the co
Примент от Гринот раз дру почине доступ одру почине от примент от Гринот раз дру почине доступ одру почине от примент от разращения доступ од разращения до	A SI I STATE OF THE STATE OF TH	The control of the co
Примент от Гринот раз дру фонент респуб идент польтом опровент (7-0-1871), получения об реализоров (7	A 10 money or property of the company of the compan	The control of the co

Вышкого брания нед причинами устава надаражности об сознава одначувателе в задават причинами однава на объект надавателе и Терго устания Non-serie surse 30-00 MINERAL N-H-III III property of the control of the contr Minimum (Barry), Bearings, search Spring of Comme, 47 Year Promoted . Figure of the State States CONTRACTOR AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE P Применя в Турком посторучаннями расправодиненнями в применями одности применями в применя mort a speciation James and Company Specification of personal and personal and personal and appeared by Capenter Specification (1) (Specification of personal and personal Responsibility of the Community of State (see August Spring of Spr The state of the s COMMITTER SURFACE Typical State Control COMPANIES OF THE PERSON NAMED IN COLUMN 1 WE AND MAKE THE PERSON NAMED IN Волите ст Едисти (тордирателного) удатра поделенного об основног зарагара/пол с протограмацион принс за обностоеми Сифими об исполняе зарагарателного объекто издолжения за М почемом мерен и 77 (М 2011), попроводен и респециен 17 М 2011, побром, не относе везом Транос подражение програ-менение on N . Transp. | Desir contra primer L. | Desir primer | Desir contra numeri No. 2017, N . 1998/17/1997/16. 6-36-00-00 31-36-00-00 Visional trang 18-18-1601 (200-00) Processor of sure, a few many married before a particular and all f Prop. M. Bostoniak one programme in the second and the (mm) +1070 North -Constant of other transferors where you've between your CONTRACTOR BARBORRE Printed the second printed and the second se OF TAXABLE AND TAX Description of processors and processors and processors are proces Support and common officerose TAT Detail Floritations on Support ASS 7150411

Security or approximation of the Control of Comments output program of experience of the comment of the commen TO SEE STATE OF THE PARTY OF TH

Выская в Едиссо горадолиство ростра маристической обливаю пристритивня в проистритивнями приня на облог осуди-Голории об меняции наростритивно обласа и поливования на верхнікі 17.00.00 Н к. посученняє на респективня 27.00.00 П. собщен, что за была зачена Балачу обучерствення респра 500 loss jauine_ Burn picke bioses Sta et accordance and Page & ground -For partners of principles SOCARI. Account from the contract of t | Deposit and concerned the exercise specture | | | Anne of money 4 to 10 to 20 to 10 to 20 to 2 A PROPERTY AND A STREET Indian or committee of the PST Terms from the disease, 1884, 77 (79) 188.

Some or committee of the State of NA. BOKEN в основни нерод ст. 17.6.3811 г. посровного одноступна (О.М. 2017 г. собава, исто него менае Замен подартивного дестра применения Res N Peace & Terror to the control & Terror to the co Directions Direction waster NA-49-002/WING-PAI

The content of the co

82

The work of Castant Copyright Contents of Processes of Contents of Special Contents of Castant Copyright C

Section of processing and processing