

## Отчет об оценке №240/13-04-2016

**Объект оценки:**

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

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

ООО «Консалтбюро Финанс»

**Дата оценки:**

19.04.2016

**Дата составления отчета:**

19.04.2016

**Москва, 2016**

## ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Дополнительным соглашением №17 от 13.04.2016 к Договору № 1 об оказании консультационных услуг по оценке рыночной стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти», под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ» оценщики ООО «Консалтбюро Финанс» произвели оценку недвижимого имущества, в составе:

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

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1

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

Оценка проведена по состоянию на 19.04.2016 г.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке №240/19-10-2015 от 19.04.2016 с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщиками ООО «Консалтбюро Финанс» были сделаны следующие выводы.

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 19.04.2016 составляет:

*Таблица 1. Результаты оценки*

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	236 236,00	200 200,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	247 593,50	209 825,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	252 136,50	213 675,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	304 381,00	257 950,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	367 983,00	311 850,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	388 426,50	329 175,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	392 969,50	333 025,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	404 327,00	342 650,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	413 413,00	350 350,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	420 227,50	356 125,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	522 445,00	442 750,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	570 146,50	483 175,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	572 418,00	485 100,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	645 106,00	546 700,00

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 015 360,50	860 475,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	113 575,00	96 250,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 256 139,50	1 064 525,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 290 212,00	1 093 400,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	143 104,50	121 275,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	172 634,00	146 300,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	177 177,00	150 150,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 739 969,00	1 474 550,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	202 163,50	171 325,00
<b>Итого, руб.</b>	<b>11 848 144,00</b>	<b>10 040 800,00</b>

*Источник: расчеты и выводы, произведенные оценщиками ООО «Консалтбюро Финанс»*

С уважением,

Заместитель генерального директора

по оценочной деятельности

ООО «Консалтбюро Финанс»

\_\_\_\_\_ **А.Н. Звягин**

## СОДЕРЖАНИЕ

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ .....	2
СОДЕРЖАНИЕ .....	6
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	7
1.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	7
1.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	9
1.3 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	9
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	11
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	14
4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	15
4.1 Принятые допущения .....	15
4.2 Ограничивающие условия .....	16
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	18
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	20
6.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	20
6.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	21
6.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки .....	21
6.2.2 Сведения об износе и устаревании объектов оценки .....	31
6.2.2.1 Расчет физического износа объектов недвижимости .....	32
6.2.2.2 Расчет функционального устаревания объектов недвижимости .....	35
6.2.2.3 Расчет экономического устаревания объектов недвижимости .....	36
6.3 Анализ местоположения объектов оценки .....	37
6.4 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	40
7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	42
8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	45
8.1 Этапы проведения оценки .....	45
8.2 Подходы к оценке .....	46
8.2.1 Затратный подход .....	46
8.2.2 Сравнительный подход .....	47
8.2.3 Доходный подход .....	48
8.2.4 Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода .....	50
8.2.4.1 Методология подхода .....	50
8.2.4.2 Выбор основных ценообразующих параметров .....	51
8.2.4.3 Выбор аналогов .....	52
8.2.4.4 Выбор единицы сравнения .....	53
8.2.4.5 Определение рыночной стоимости .....	53
8.2.4.6 Определение поправок .....	60
8.2.4.7 Итоговое значение рыночной стоимости в рамках применяемого подхода .....	64
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	67
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ .....	71
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	72
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	75
Нормативные документы .....	75
Справочная литература .....	76
Методическая литература .....	76
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	77
Приложение А .....	77
Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки .....	77
ПРИЛОЖЕНИЕ В .....	83
Копии документов, устанавливающих количественные и качественные .....	83
Приложение С .....	106
Копии материалов, использованных Оценщиком .....	106

## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

#### Объекты оценки:

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1

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

**Основание для проведения оценки:** Дополнительное соглашение №17 от 13.04.2016 к Договору № 1 об оказании консультационных услуг по оценке рыночной стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти», под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ»

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

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

**Дата осмотра объекта оценки:** 19.04.2016 г.

**Дата составления отчета:** 19.04.2016 г.

**Дата определения стоимости объекта оценки:** 19.04.2016 г.

**Текущее использование объекта оценки:** нежилые помещения

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

## 1.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.1 – Результаты оценки недвижимого имущества

объект оценки	наименование	рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
Нежилые помещения, расположенные на цокольном этаже жилого дома по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, с учётом НДС, RUB:	<b>11 848 144,00</b>
	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, с учётом НДС, RUB:	Не применялся
	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, с учётом НДС, RUB:	Не применялся

Источник: Расчет оценщика

## 1.3 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1.2 – Итоговое значение

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	236 236,00	200 200,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	247 593,50	209 825,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	252 136,50	213 675,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	304 381,00	257 950,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	367 983,00	311 850,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	388 426,50	329 175,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	392 969,50	333 025,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	404 327,00	342 650,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	413 413,00	350 350,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	420 227,50	356 125,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	522 445,00	442 750,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	570 146,50	483 175,00

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	572 418,00	485 100,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	645 106,00	546 700,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 015 360,50	860 475,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	113 575,00	96 250,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 256 139,50	1 064 525,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 290 212,00	1 093 400,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	143 104,50	121 275,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	172 634,00	146 300,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	177 177,00	150 150,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 739 969,00	1 474 550,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	202 163,50	171 325,00
<b>Итого, руб.</b>	<b>11 848 144,00</b>	<b>10 040 800,00</b>

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

\_\_\_\_\_  
 А. Н. Звягин  
 Оценщик  
 ООО «Консалтбюро Финанс»

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилые помещения, расположенные на цокольном этаже жилого дома по адресу: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> <li>• Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1</li> </ul>
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	для принятия управленческих решений Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным.
Вид стоимости	рыночная стоимость

Дата оценки	19.04.2016 г.
Срок проведения оценки	с 13.04.2016 по 19.04.2016 г.
Дата составления отчета об оценке	19.04.2016 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений; более подробные допущения и ограничивающие условия указаны в главе 4 настоящего Отчета об оценке

### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>Наименование и организационно правовая форма – ООО "ФКПФТ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Афина Реалти" ОГРН - 1037700144976; Дата присвоения ОГРН – 15.05.2000; Место нахождения – 129090, г. Москва, Каланчевская ул, д. 20, стр.7, 1 этаж, офис 17</p>
Сведения об Оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Звягин Александр Николаевич; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СМАО, дата вступления 02.10.2013г., свидетельство: реестровый номер 3660. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о высшем образовании: Финансовый университет при Правительстве РФ, 04.08/357-с от 27 июня 2011 г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховая компания АО «СКО», Договор страхования ответственности оценщиков №60000603330060 от 01.12.2015 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия полиса с 01.12.2015 по 30.11.2016 г; Стаж работы в оценочной деятельности более 3 лет Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор: общество с ограниченной ответственностью «Консалтбюро Финанс»; ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1047796173193, Дата присвоения ОГРН: 18.03.2004 г.; Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 121069, г. Москва, ул. Малая Никитская, д. 14, стр. 1; Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 121110, г. Москва, ул. Гиляровского, д.40 Сведения о страховании ответственности юридического лица: Страховой полис №60001005000237 страховой компании АО «СКО» на сумму 6 000 000,00 (Шесть миллионов) рублей срок действия с 00,00 часов 16.02.2016 г. по 24,00 часа 15.02.2017 г.</p>
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>

#### **4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

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

##### **4.1 ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2 ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми дополнениями и изменениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13.

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

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **6.2.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ**

#### **Имущественные права на объекты оценки**

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

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

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

#### **Обременения оцениваемых прав**

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

Таблица 6.1 – Сведения об имущественных правах

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв. м	Условный номер	Вид права	Ограничения прав	Кадастровый номер
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	10,4	50-50-49/022/2009-394	№ 50-50-49/019/2010-294 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-294 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:846
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	10,9	50-50-49/022/2009-442	№ 50-50-49/019/2010-304 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-304 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1133
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	11,1	50-50-49/025/2009-121	№ 50-50-49/019/2010-284 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-284 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:860
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	13,4	50-50-49/001/2010-269	№ 50-50-49/019/2010-277 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-277 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1126
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	16,2	50-50-49/022/2009-450	№ 50-50-49/019/2010-287 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-287 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:819
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	17,1	50-50-49/025/2009-127	№ 50-50-49/019/2010-286 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-286 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:915
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	17,3	50-50-49/025/2009-004	№ 50-50-49/019/2010-291 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-291 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:888

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв. м	Условный номер	Вид права	Ограничения прав	Кадастровый номер
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	17,8	50-50-49/022/2009-403	№ 50-50-49/019/2010-296 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-296 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1176
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	18,2	50-50-49/001/2010-270	№ 50-50-49/019/2010-278 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-278 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1164
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	18,5	50-50-49/022/2009-398	№ 50-50-49/019/2010-295 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-295 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1047
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	23,0	50-50-49/022/2009-404	№ 50-50-49/019/2010-297 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-297 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:798
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	25,1	50-50-49/022/2009-440	№ 50-50-49/019/2010-302 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-302 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	-
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	25,2	50-50-49/025/2009-164	№ 50-50-49/019/2010-282 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-282 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:914
14	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	28,4	50-50-49/001/2010-271	№ 50-50-49/019/2010-279 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-279 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1093
15	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	44,7	50-50-49/025/2009-002	№ 50-50-49/019/2010-289 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-289 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:880

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв. м	Условный номер	Вид права	Ограничения прав	Кадастровый номер
16	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	5,0	50-50-49/022/2009-437	№ 50-50-49/019/2010-301 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-301 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:926
17	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	55,3	50-50-49/001/2010-273	№ 50-50-49/019/2010-280 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-280 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1092
18	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	56,8	50-50-49/001/2010-274	№ 50-50-49/019/2010-281 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-281 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:20:0000000:10789 1
19	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	6,3	50-50-49/025/2009-120	№ 50-50-49/019/2010-283 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-283 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:810
20	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	7,6	50-50-49/025/2009-013	№ 50-50-49/019/2010-292 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-292 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:817
21	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	7,8	50-50-49/022/2009-406	№ 50-50-49/019/2010-299 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-299 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020106:797
22	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	76,6	50-50-49/025/2009-001	№ 50-50-49/019/2010-288 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-288 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1132
23	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	8,9	50-50-49/022/2009-441	№ 50-50-49/019/2010-303 от 01.06.2010 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-49/019/2010-303 от 01.06.2010 (Доверительное управление)	50:49:0020101:1174

Источник: <https://rosreestr.ru>

Таблица 6.2.- Описание здания

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

 Источник: <http://www.1dom.ru/5156/>

Таблица 6.3.- Описание помещений

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

№ п/п	Объект оценки	Этаж	Высота помещения (от пола до потолка), м	Класс отделки помещения	Перечень и класс инженерного оборудования	Состояние отделки помещения	Состояние инженерного оборудования	Вентиляция	Телекоммуникации	Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
9	Помещение, назначение: нежилое,	Цокол	-	отсутствует	частично	отсутствует	новая - не	Приточно-	Опτικο-волоконные	Электроосвещение,

№ п/п	Объект оценки	Этаж	Высота помещения (от пола до потолка), м	Класс отделки помещения	Перечень и класс инженерного оборудования	Состояние отделки помещения	Состояние инженерного оборудования	Вентиляция	Телекоммуникации	Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)
	общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	ый этаж			импортное, современное отечественное		требует ремонта	вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	телекоммуникации.	сети водоснабжения, отопления, канализация
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
14	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления,

№ п/п	Объект оценки	Этаж	Высота помещения (от пола до потолка), м	Класс отделки помещения	Перечень и класс инженерного оборудования	Состояние отделки помещения	Состояние инженерного оборудования	Вентиляция	Телекоммуникации	Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)
	76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1				отечественное			механическим побуждением.		канализация
15	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
16	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
17	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
18	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация
19	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес:	Цокольный этаж	-	отсутствует	частично импортное, современное отечественное	отсутствует	новая - не требует ремонта	Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Электроосвещение, сети водоснабжения, отопления, канализация

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

Далее представлены фотографии объектов оценки.

Фотография 1.



Фотография 2.



Фотография 3.



Фотография 4.



Фотография 5.



Фотография 6.



### 6.2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустраиваемый физический износ.

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

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

Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

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

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

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

Физический износ и функциональное устаревание обычно свойственны улучшениям.

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

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

#### 6.2.2.1 РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

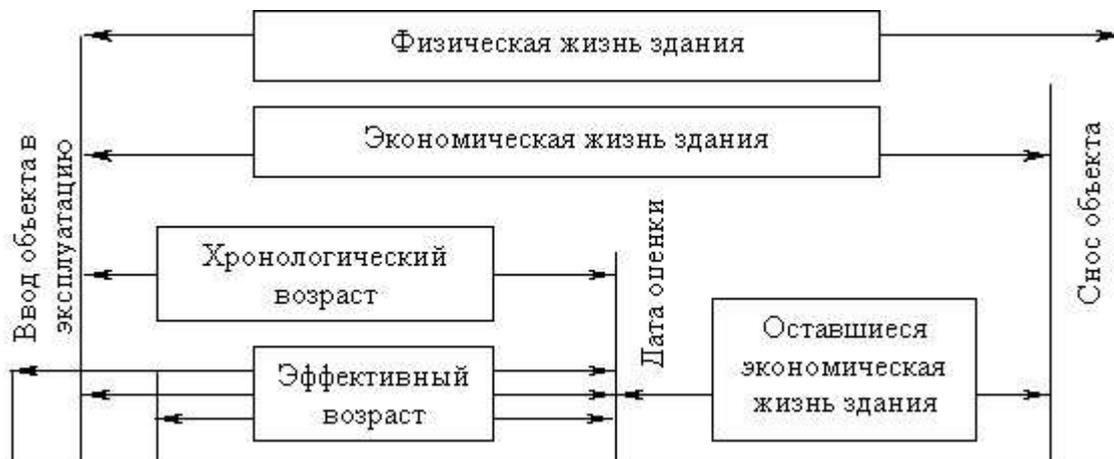
Эффективный возраст устанавливается на основе визуального осмотра и базируется на опыте и суждениях эксперта.

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

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

На рисунке ниже приведена графическая интерпретация этих понятия.

Рисунок 6.1 - Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели



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

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

где  $D$  - физический износ, ден. ед.;

$CR$  - затраты на воспроизводство/замещение, ден. ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

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

или

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

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

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

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

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

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

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

Глава I. Классификация жилых и общественных зданий; табл.2; [http://www.libussr.ru/doc\\_ussr/usr\\_6133.htm](http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_6133.htm)), оцениваемое здание относится к III группе капитальности.

Нормативный усредненный срок службы здания составляет 100 лет.

Рисунок 6.2 Нормативный срок службы зданий

N п/п	Наименование зданий, их конструктивных элементов и отделки	Усредненные сроки службы в годах по группам зданий					
		I	II	III	IV	V	VI
1	Жилые дома Сроки службы жилого дома в целом	150	125	100	50	30	15

Источник: [http://www.libussr.ru/doc\\_ussr/usr\\_6133.htm](http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_6133.htm)

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

Таблица 6.4– Расчет физического износа улучшений

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

Источник информации: расчет Оценщика

### 6.2.2.2 РАСЧЕТ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

### 6.2.2.3 РАСЧЕТ ЭКОНОМИЧЕСКОГО УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

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

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

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

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

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

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

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

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

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

### 6.3 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

Рисунок 6.3 Местоположение объекта оценки



Источник: <http://maps.yandex>.

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

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

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

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

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

Площадь территории городского округа — 4810 га.

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

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

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

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

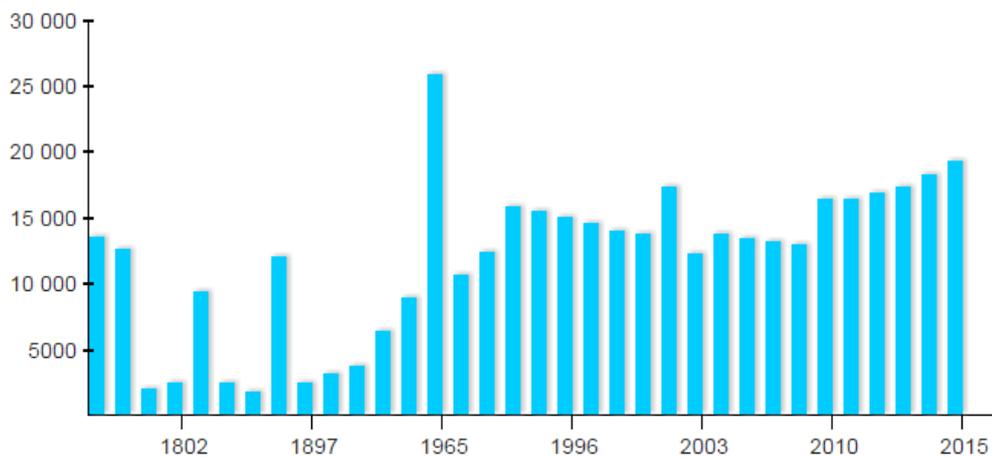
Звенигород расположен примерно на равном расстоянии от федеральных автомобильных трасс М1 и М9. Через город проходит Малое Московское Кольцо А107, связывающее город с этими трассами у г. Голицыно и д. Петровское соответственно.

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

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

## Население

Население (тысячи человек)										
Численность населения										
1781	1786	1788	1802	1827	1882/85	1888/91	1891/94	1895	1897/98	1899/00
13 814	14 200	14 100	12 564	12 007	12 400	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000
1841/44	1846/49	1850/53	1855	1870/73	1875/78	1880/83	1885/88	1890/93	1894/97	1898/01
12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
2000/03	2004/07	2008	2009/12	2010/13	2014/17	2018/21	2022/25	2026/29	2030/33	2034/37
14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000
2010/13	2014/17	2018/21	2022/25	2026/29	2030/33	2034/37	2038/41	2042/45	2046/49	2050/53
15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000



#### 6.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В 2015 году рынок коммерческой недвижимости находился под сильным давлением низких цен на нефть, девальвации рубля, высокой инфляции и международных санкций, которые ограничили доступ к дешевому капиталу. В результате деловая активность существенно снизилась, падение ВВП достигло 3,5%, потребительский спрос снизился на 8,5%, а это привело к оттоку арендаторов, что на фоне высокого предложения вызвало уменьшение арендных ставок и рост вакансий.

В 2016 году эксперты не предрекают больших потрясений на рынке коммерческой недвижимости, так же, как и существенных улучшений. Оптимальным вариантом может быть только стабильность с нулевой динамикой основных индикаторов, а возврат к «докризисным» показателям в ближайшие годы однозначно невозможен. В статье мы проведем анализ показателей на 2016 год и рассмотрим факторы, которые оказывают влияние на формирование спроса и предложения.

Из чего выбрать

Обычно, данный сегмент рынка первым реагирует на изменения в экономике, кроме этого стоит учитывать, что в больших городах он более чувствителен, чем в провинции. Ниже мы сделаем обзор в разных предложениях и рассмотрим влияние кризиса на каждый из них.

### **Торговые помещения**

По итогам 15 года прирост торговых площадей в России составил 1,6 миллионов квадратных метров, из них на регионы приходится 1,05 миллиона (67% от общего объема). В 2016 году ввод торговых центров уменьшится на 15% главным образом за счет снижения предложения в Москве и городах с населением 500 000-1 000 000 человек. При этом доля свободных площадей сильно отличается в зависимости от города, качества и местоположения объекта. Обычно в каждом городе есть проекты с удачной локацией, заполненные арендаторами практически полностью. Однако в среднем в городах миллионниках объем предложения увеличился до 7%-8% (в середине 2014 года он составлял 5%-6%).

Объем ввода торговых площадей в Москве в 2015 году составил 440 000 квадратов, что на 40% меньше, чем в 2014 году, когда был введен рекордный объем новых площадей в торговых центрах. Данный показатель остается слишком высоким для текущего уровня спроса. В 2016 году предложение останется на уровне 390 000 кв. метров, при этом объем поглощения снизится на 42%-47% по сравнению с 2014 годом. Большинство торговых центров открылись в 2015 году с большим уровнем свободных площадей (50%-80%), а эксперты считают, что сроки их заполнения вырастут до 2-3 лет.

Прайм ставка аренды данного вида коммерческой недвижимости в 15 году составила 1650 долларов США за квадратный метр, снизившись на 20% по сравнению с 14-м, и в 2016 году данный тренд сохранится. Стоимость аренды все чаще фиксируется в рублях, а собственники готовы делать скидки на первый год с постепенным увеличением оплаты в последующие периоды. Часто начала использоваться и оплата в форме процента от товарооборота. Новые схемы позволяют собственникам и арендаторам найти компромисс, приемлемый для всех сторон.

### **Офисы**

По мнению специалистов, офисный сегмент рынка пострадал от кризиса больше всего. Объем введенных в эксплуатацию офисных площадей в 2015 году составил 627 000 квадратов – это на 55% меньше, чем в 2014 году, а в 2016 году ввод офисов класса А и В сохранится на уровне 2015 года и составит 650 000 квадратных метров за счет объектов, которые должны были достроиться еще в 2015-м.

В прошлом году зафиксирован исторический максимум свободных площадей за всю историю рынка – в среднем он в 1,5 раза превышает аналогичный показатель 2009 года. Несмотря на снижение темпов нового строительства, его объемы превышают уровень спроса, а на рынке сформировался избыток предложения. На данный момент свободно около 3,2 миллиона квадратных метров офисов, а это значит, что каждый шестой метр остается свободным. Поэтому в 2016 году сделки по пересмотру коммерческих условий будут преобладать: ожидается дальнейшее снижение долларовых ставок аренды и фиксация стоимости в рублях.

В 2016 году аналитики прогнозируют, что рынок продолжит падение, однако темпы будут замедляться. В долгосрочной перспективе цены на аренду стабилизируются, а конкуренция между собственниками обострится. Владельцы объектов будут использовать различные методы усиления конкурентоспособности для привлечения внимания арендаторов, например, гибкие ставки, предоставление дополнительных услуг, улучшение качества обслуживания. Условия на рынке будут устанавливать арендаторы, а арендодателям придется идти на уступки.

### **Чего ожидать**

- Инвестиционная активность снижается – это объясняется проблемами в экономике страны и сложной внешнеполитической ситуацией.
- Снижение деловой активности приводит к падению спроса во всех сегментах рынка, в результате стоимость аренды и продажи объектов демонстрирует отрицательную динамику. Аналитики отмечают, что самые позитивные прогнозы предусматривают нулевое движение цен, во всех остальных случаях на рынке отмечает падение цен.

- В 2016 году завершится процесс перехода на рублевую систему расчета. Еще в 2015 году большинство сделок начали проводить в рублях, а в этом году уйдет в небытие привычка указывать номинальные долларové ставки и писать стоимость объектов в долларах США.
- Еще одна тенденция наступившего года – это репрофилирование объектов, которое относится в первую очередь к офисной недвижимости, ведь в данном сегменте наблюдается самый большой профицит. Скорее всего, офисные комплексы будут частично перестроены в апартаменты, а перспективные строительные проекты могут замениться жилыми.
- Самыми актуальными объектами во время кризиса становятся магазины в формате «дисконт» и fix-price, районные торговые центры с удачным расположением, недорогие рестораны и фудкорты. В офисном сегменте перспективы есть у центров класса В+ с адекватной ценовой политикой. Что касается складов, то пустовать не будут комплексы built-to-suit и складские помещения с экономной «нарезкой». Еще в 2014 году владельцы крупных складских объектов начали их реформатировать, чтобы не остаться без арендаторов, а в 2016 году эта тенденция усилится.

### **Инвестиции**

В 2015-м инвестиции в коммерческую недвижимость упали до 3 миллиардов рублей – это самый низкий показатель с 2006 года. Основная доля инвестиций пришлась на офисную площадь (47%), на торговую — 29%, а на складскую – 15%. Иностранные инвестиции уменьшились на 40%, до 800 миллионов долларов США и составили 22% от общего объема.

Специалисты считают, что в 2016 году объем сделок останется на уровне 2015 года, а дальнейшее поведение рынка будет зависеть от состояния экономики и геополитической ситуации. Низкие темпы развития позволяют инвесторам именно сейчас приобретать ликвидную недвижимость на перспективу, а интерес со стороны азиатских инвесторов в 2016 году может перерасти в заключенные сделки.

*Источники информации: <http://www.investmentsrussia.ru/investitzi-v-nedvizhimost/kommercheskaja-nedvizhimost/analiz-rinka.html>*

## 8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

## 8.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

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

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

### 8.2.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

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

### 8.2.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

### 8.2.3 Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

## 8.2.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### 8.2.4.1 МЕТОДОЛОГИЯ ПОДХОДА

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

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

Формула расчета выглядит следующим образом:

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

где  $C_o$  - рыночная стоимость Объекта оценки

$k$  - количество аналогов;

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

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

$N$  - количество ценообразующих факторов;

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

#### 8.2.4.2 ВЫБОР ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ПАРАМЕТРОВ

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

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

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

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

*Таблица 8.1.- Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен*

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

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
	Охрана
	Телекоммуникации

Источник информации:

<http://subschet.ru/subschet.nsf/93eb7fcbabe0364dc32571d70009908d/1e35782590804fd1c3257232006dd08d!OpenDocument>

### 8.2.4.3 ВЫБОР АНАЛОГОВ

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

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

Таблица 8.2- Характеристики объектов-аналогов производственно-складского комплекса

Показатель	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Источник информации	<a href="https://avarealty.ru/kommercheskaya">https://avarealty.ru/kommercheskaya</a> = <a href="http://nedvizhimost/300-nezhilye-pomeshcheniya-zvenigorod.html">nedvizhimost/300-nezhilye-pomeshcheniya-zvenigorod.html</a>	<a href="https://avarealty.ru/kommercheskaya">https://avarealty.ru/kommercheskaya</a> = <a href="http://nedvizhimost/300-nezhilye-pomeshcheniya-zvenigorod.html">nedvizhimost/300-nezhilye-pomeshcheniya-zvenigorod.html</a>	<a href="https://avarealty.ru/kommercheskaya">https://avarealty.ru/kommercheskaya</a> = <a href="http://nedvizhimost/300-nezhilye-pomeshcheniya-zvenigorod.html">nedvizhimost/300-nezhilye-pomeshcheniya-zvenigorod.html</a>	<a href="http://www.zarechye.info/images/doc/plandoma.xls">http://www.zarechye.info/images/doc/plandoma.xls</a>	<a href="https://avarealty.ru/kommercheskaya">https://avarealty.ru/kommercheskaya</a> = <a href="http://nedvizhimost/300-nezhilye-pomeshcheniya-zvenigorod.html">nedvizhimost/300-nezhilye-pomeshcheniya-zvenigorod.html</a>
Адрес	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.6	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.6	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 2	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2	Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.6
Цена продажи (предложения), руб.	450 000	250 000	177 500	965 000	272 500
Общая площадь объекта улучшения, кв.м	18,00	10,00	7,10	38,60	10,90
Краткое описание объекта-аналога	Нежилые помещения, цокольный этаж, с окном	Нежилые помещения, цокольный этаж, с окном	Нежилые помещения, цокольный этаж, с окном	Нежилые помещения, цокольный этаж, с окном	Нежилые помещения, цокольный этаж, с окном

Источники: экраны источников информации, использованной в настоящем Отчете, представлены в Приложении к данному Отчету.

#### **8.2.4.4 ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ**

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

#### **8.2.4.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

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

Таблица 8.3 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки в рамках метода сравнения продаж

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Источник информации			<a href="https://avarealty.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/300-nezhilye-pomeshcheniya-zvenigorod.html">https://avarealty.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/300-nezhilye-pomeshcheniya-zvenigorod.html</a>	<a href="https://avarealty.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/300-nezhilye-pomeshcheniya-zvenigorod.html">https://avarealty.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/300-nezhilye-pomeshcheniya-zvenigorod.html</a>	<a href="https://avarealty.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/300-nezhilye-pomeshcheniya-zvenigorod.html">https://avarealty.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/300-nezhilye-pomeshcheniya-zvenigorod.html</a>	<a href="http://www.zarechye.info/images/doc/plandoma.xls">http://www.zarechye.info/images/doc/plandoma.xls</a>	<a href="https://avarealty.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/300-nezhilye-pomeshcheniya-zvenigorod.html">https://avarealty.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/300-nezhilye-pomeshcheniya-zvenigorod.html</a>
Адрес		Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.6	Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.6	Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д. 2	Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2	Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.6
Цена продажи (предложения), руб.			450 000	250 000	177 500	965 000	272 500
Общая площадь объекта улучшения, кв.м		-	18,00	10,00	7,10	38,60	10,90
Площадь земельного участка, кв. м							
Цена для объектов-аналогов	руб./кв.м		25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
<b>Качество прав</b>							
Обременение		Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		25 000	25 000	25 000	25 000	25 000

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Качество прав на земельный участок в составе объекта		Собственник передает покупателю право собственности					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
<b>Условия финансирования</b>		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
<b>Особые условия</b>		Особые условия сделки не зарегистрированы					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
<b>Условия рынка</b>							
Изменение цен во времени		2016, апрель					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена	руб./кв.м		25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Отличие цены предложения от цены сделки		Уторговывание возможно					
Корректировка, %			-9,14%	-9,14%	-9,14%	-9,14%	-9,14%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		<b>22 715</b>				
<b>Местоположение</b>							
Место нахождения объекта (близость района местоположения к экономическому центру субъекта)		Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.6	Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.6	Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2	Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.2	Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.6
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Расположение относительно основных транспортных магистралей		Удобное расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей.	Удобное расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей.	Удобное расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей.	Удобное расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей.	Удобное расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей.	Удобное расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<i>Удобство подъезда</i>		удобное	удобное	удобное	удобное	удобное	удобное
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<i>Виды территориальных зон по характеру и степени освоенности их территории (окружение объекта)</i>		Зона жилой застройки (многоэтажная, средней этажности, малоэтажная застройка, ансамбли гражданских зданий, усадебная застройка);	Зона жилой застройки (многоэтажная, средней этажности, малоэтажная застройка, ансамбли гражданских зданий, усадебная застройка);	Зона жилой застройки (многоэтажная, средней этажности, малоэтажная застройка, ансамбли гражданских зданий, усадебная застройка);	Зона жилой застройки (многоэтажная, средней этажности, малоэтажная застройка, ансамбли гражданских зданий, усадебная застройка);	Зона жилой застройки (многоэтажная, средней этажности, малоэтажная застройка, ансамбли гражданских зданий, усадебная застройка);	Зона жилой застройки (многоэтажная, средней этажности, малоэтажная застройка, ансамбли гражданских зданий, усадебная застройка);
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Физические характеристики</b>							
<i>Общая площадь здания</i>		-	18	10	7	39	11
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<i>Техническое состояние зданий</i>							
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<i>Тип строений</i>		Офисное помещение					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<i>Этаж расположения</i>		Цокольный этаж					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Экономические характеристики</b>							

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<i>Соответствие объекта принципу НЭИ</i>		Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ
<i>Корректировка, %</i>			0%	0%	0%	0%	0%
Сервис и дополнительные характеристики							
<i>Телекоммуникации</i>		Междугородная и международная телефонная связь					
<i>Корректировка, %</i>			0%	0%	0%	0%	0%
<i>Инженерные системы</i>		Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей
<i>Корректировка, %</i>			0%	0%	0%	0%	0%
<b><i>Состояние отделки</i></b>		Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
<i>Корректировка, руб.</i>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Корректировка, %</i>			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая чистая коррекция, %			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.			22 715	22 715	22 715	22 715	22 715
Общая валовая коррекция, %			9,14%	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%
Коэффициенты весомости			0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000
Коэффициент вариации скорректированных цен			0,00%				
<b>Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления</b>	руб./кв.м		<b>22 715</b>				
<i>Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления</i>	руб./кв.м		<b>22 700</b>				

Источник: расчёты Оценщика

#### 8.2.4.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК

##### Обременения договорами аренды:

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

##### Сервитуты и общественные обременения:

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

##### Условия финансирования

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

##### Особые условия

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

##### Изменение цен во времени

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

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

На основании этого величина корректировки равна 0%.

##### Отличие цены предложения от цены сделки

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

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

По информации с сайта «Оценщики и эксперты» (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/>) величина корректировки на снижение цены в процессе торгов для офисной недвижимости составляет 9,14%.

Рисунок 8.1. Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	9.14	9 — 10	133
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	10.63	9 — 10	15
2 квартал 2015 года	11.18	10	19
1 квартал 2015 года	8.75	8 — 9	16
4 квартал 2014 года	8.2	5 — 10	23
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	8.29	9 — 10	47

Источник: сайт <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/35-korrektirovka-na-snizhenie-ceny-v-processe-torgov-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-predlozhenij-po-prodazhe-obektov-nedvizhimosti-k-cenam-sdelok-po-modulyu-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

Поправка на место нахождения

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

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

Расположение относительно основных транспортных магистралей

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

Удобство подъезда

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

### Окружение объекта

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

### Поправка на площадь объекта улучшения

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

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

*Рисунок 8.2. Корректирующие коэффициенты и по цене предложений*

Таблица 8.1.1

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

*Источник: Справочника оценщика недвижимости, выпуск 2014 года, авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.*

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

### Износ строений

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

Таблица 8.4- Укрупненная шкала физического износа зданий

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

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

*Источник: Методика определения физического износа гражданских зданий, утв. приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404*

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

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

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

#### Тип строений

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

#### Этаж расположения

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

#### Нахождение на первой линии

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

#### Наличие отдельного входа

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

#### Соответствие объекта принципу НЭИ

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

#### Телекоммуникации.

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

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций.

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

Введение поправки не требуется.

Наличие систем безопасности

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

Корректировка на различие в уровне и состоянии отделки

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

**8.2.4.7 ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ПРИМЕНЯЕМОГО ПОДХОДА**

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

*Таблица 8.5. Рыночная стоимость, определенная в рамках подхода*

№ пп	Наименование	Площадь, кв. м	Удельный показатель рыночной стоимости 1 кв. м, с учетом НДС, RUB	Рыночная стоимость объекта, с учетом НДС, RUB
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	10,4	22 715	236 236,00
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	10,9	22 715	247 593,50
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	11,1	22 715	252 136,50
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	13,4	22 715	304 381,00

<b>№ пп</b>	<b>Наименование</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Удельный показатель рыночной стоимости 1 кв. м, с учетом НДС, RUB</b>	<b>Рыночная стоимость объекта, с учетом НДС, RUB</b>
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	16,2	22 715	367 983,00
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	17,1	22 715	388 426,50
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	17,3	22 715	392 969,50
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	17,8	22 715	404 327,00
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	18,2	22 715	413 413,00
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	18,5	22 715	420 227,50
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	23,0	22 715	522 445,00
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	25,1	22 715	570 146,50
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	25,2	22 715	572 418,00
14	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	28,4	22 715	645 106,00
15	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	44,7	22 715	1 015 360,50
16	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	5,0	22 715	113 575,00
17	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	55,3	22 715	1 256 139,50
18	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	56,8	22 715	1 290 212,00

№ пп	Наименование	Площадь, кв. м	Удельный показатель рыночной стоимости 1 кв. м, с учетом НДС, RUB	Рыночная стоимость объекта, с учетом НДС, RUB
19	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	6,3	22 715	143 104,50
20	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	7,6	22 715	172 634,00
21	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	7,8	22 715	177 177,00
22	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	76,6	22 715	1 739 969,00
23	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	8,9	22 715	202 163,50
24	<b>Итого, руб</b>			<b>11 848 144,00</b>

*Источник: расчеты оценщика*

## 9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

*Таблица 9.1. Согласование результатов расчета рыночной стоимости недвижимого имущества*

№ пп	Наименование	Применяемый подход	Вес подхода, %	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	236 236,00
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	247 593,50
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	252 136,50
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	304 381,00
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	367 983,00
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	388 426,50
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	392 969,50

№ пп	Наименование	Применяемый подход	Вес подхода, %	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	404 327,00
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	413 413,00
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	420 227,50
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	522 445,00
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	570 146,50
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	572 418,00
14	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	645 106,00
15	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	1 015 360,50
16	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	113 575,00
17	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	1 256 139,50
18	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	1 290 212,00
19	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	143 104,50
20	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	172 634,00
21	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	177 177,00
22	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	1 739 969,00

№ пп	Наименование	Применяемый подход	Вес подхода, %	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
23	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	Сравнительный	100%	202 163,50

*Источник: расчеты, произведенные Оценщиком*

Согласование рыночной стоимости объекта оценки представлено в следующей таблице:

*Таблица 9.2 Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества*

№ пп	Наименование	Рыночной стоимости, с учетом НДС, руб.	рыночная стоимость, без НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-394; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	236 236,00	200 200,00
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 5. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-442; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	247 593,50	209 825,00
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 51. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-121; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	252 136,50	213 675,00
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 78. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-269; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	304 381,00	257 950,00
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 43. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-450; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	367 983,00	311 850,00
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-127; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	388 426,50	329 175,00
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 39. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-004; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	392 969,50	333 025,00
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 14. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-403; Адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.1	404 327,00	342 650,00
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 77. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-270; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	413 413,00	350 350,00
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-398; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	420 227,50	356 125,00
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 13. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-404; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	522 445,00	442 750,00

№ пп	Наименование	Рыночной стоимости, с учетом НДС, руб.	рыночная стоимость, без НДС, руб.
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	570 146,50	483 175,00
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 70. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-164; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	572 418,00	485 100,00
14	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 28,4 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 76. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-271; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	645 106,00	546 700,00
15	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 41. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 015 360,50	860 475,00
16	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,00 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-437; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	113 575,00	96 250,00
17	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-273; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 256 139,50	1 064 525,00
18	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/001/2010-274; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 290 212,00	1 093 400,00
19	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 52. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-120; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	143 104,50	121 275,00
20	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 31. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	172 634,00	146 300,00
21	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,8 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 10. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-406; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	177 177,00	150 150,00
22	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-001; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	1 739 969,00	1 474 550,00
23	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 8,9 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане 6. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-441; Адрес: Московская область, г. Звенигород, квартал Заречье, ул. Садовая, д.1	202 163,50	171 325,00
24	<b>Итого, руб</b>	<b>11 848 144,00</b>	<b>10 040 800,00</b>

*Источник: расчёты, произведённые Оценщиком*

## ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

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

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

---

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

---

А.Н. Звягин  
Оценщик  
ООО «Консалтбюро Финанс»

## ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

**Под оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

**Субъектами оценочной деятельности** признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

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

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (согласно Федеральному стандарту оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», пункт 3).

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

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 8).

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 7).

**Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (*согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 7).*

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (*согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 13).*

**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 (*согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 14).*

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (*согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 15).*

**Объектом-аналогом объекта оценки** для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (*согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 14).*

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (*согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 10).*

**Срок экспозиции объекта оценки** рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (*согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 12).*

К **недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (*согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).*

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (*согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2*).

**Затраты на замещение (полная стоимость замещения - COR)** – затраты на создание фактической копии существующего объекта с использованием тоже проекта и похожих строительных материалов.

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

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

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

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

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

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (в редакции от 22.07.2010 №167-ФЗ);
2. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ (в редакции от 01.07.2011 №169-ФЗ);
3. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. №129-ФЗ;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» («Оценка машин и оборудования», утверждены 15.08.2008 согласно Протоколу №78; «Правила деловой и профессиональной этики», утверждены 18.07.2008 согласно Протоколу №74).
9. Кодекс этики членов Некоммерческого Партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», утверждены 25.12.2011 согласно Протоколу.
10. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
11. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).
12. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13.

## СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

## МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

# ПРИЛОЖЕНИЯ

## Приложение А

### КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

## Звягин Александр Николаевич

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

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

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

заместитель генерального директора  
руководитель юридического отдела



**А.Е. Савостьянов**

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
г. Москва

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

# ДИПЛОМ

К № 00641

Решением  
Государственной аттестационной комиссии

22 июня 2011

Заягину

Александр Николаевичу

ПРИСУЖАЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ  
по специальности  
"Финансы и кредит"



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

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



Фамилия, имя, отчество

**Звягин Александр Николаевич**

Дата рождения

**06 апреля 1989 года**

Предшествующий документ об образовании

**аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2008 году**

Вступительные испытания **прошел**

Поступил(а) в

**2008 году в федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации" (очная форма)**

Завершил(а) обучение в

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

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

Направление/специальность **ФИНАНСЫ И КРЕДИТ**

Специализация **ОЦЕНКА СОБСТВЕННОСТИ**

Курсовые работы:

Тема: **Мониторинг, анализ**

Способности: **ценить стоимость земель, квартир**

Роль Всемирной торговой организации в регулировании международной торговли: **удовлетворительно**

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

Сравнительная характеристика российских и международных стандартов оценки: **хорошо**

Расчет ставки дисконтирования при оценке стоимости обыкновенных акций российских компаний: **отлично**

Практика:

**Преддипломная производственная, 12 недель, отлично**

Итоговые государственные экзамены:

**Междисциплинарный экзамен по специальности, удовлетворительно**

Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему: **"Оценка рыночной стоимости обыкновенных акций российских закрытых компаний"**, 10 недель, **хорошо**

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

Продолжение см. на обороте

**г. Москва**

Федеральное государственное

образовательное бюджетное учреждение

высшего профессионального образования

**«Финансовый университет**

**при Правительстве**

**Российской Федерации»**

ПРИЛОЖЕНИЕ  
К ДИПЛОМУ

№ **К № 00641**

**04 08/357-с**

(регистрационный номер)

**27 июня 2011**

год

(дата выдачи)

Решением

Государственной

аккредитационной

комиссии

от **22 июня 2011**

год

присуждена

квалификация

**ЭКОНОМИСТ**

по специальности

**«ФИНАНСЫ И КРЕДИТ»**

Ректор

Декан

Секретарь



БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

**ПОЛИС № 60000603330060**
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что Страховщик Акционерное общество «Страховая Компания Опора» (АО «СКО») на основании Заявления от «20» ноября 2015 г., Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в редакции, действующей на дату заключения настоящего Договора, (далее - Правила) и во исполнение Федерального Законодательства РФ, в том числе Федерального Закона № 135-ФЗ от 28.07.2007г. принимает на страхование риск имущественной ответственности Страхователя при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный Заказчику и/или третьему лицу при осуществлении оценочной деятельности.

<b>СТРАХОВЩИК</b> Адрес, телефон Банковские реквизиты	АО «СКО» в лице Руководителя Департамента имущественных видов страхования Черных М.М. (Доверенность № 28-1/15-Ю от 01.01.2015г.) 115114, Россия, г. Москва, 1-й Дербеневский переулок, дом 5, стр. 2; тел./факс: (495) 649-71-71 р/сч 40701810173000000657 в ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» г. Москва кор/сч 3010181070000000297 БИК 044583297 ИНН 7705103801 КПП 775001001
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b> Адрес, телефон Паспорт	<b>Звягин Александр Николаевич</b>
<b>Документ о профессиональном образовании</b>	Финансовый Университет при Правительстве РФ. Диплом о высшем образовании №04.08/357-с от 27.06.2011г.
<b>Выгодоприобретатели</b>	Заказчик по договору проведения оценки и/или третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования по настоящему договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем по договору страхования ответственности является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
<b>Застрахованное лицо</b>	Страхователь.
<b>Территория страхования</b>	Территория Российской Федерации.
<b>Период страхования</b>	<b>1 (Один) год, с «01» декабря 2015 г. по «30» ноября 2016 г.</b>
<b>ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>	Годовой лимит ответственности и Лимит ответственности на один страховой случай: <b>3 000 000,00 (Три миллиона) рублей</b>
<b>Франшиза безусловная</b>	Не применяется
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	<b>10 000,00 (Десять тысяч) рублей</b>
<b>Сроки и порядок внесения страховой премии</b>	Страховая премия оплачивается безналичным перечислением платежа на расчетный счет Страховщика в следующие сроки: - 1 взнос: 6 000,00 (Шесть тысяч) рублей в срок до 01.12.2015 г.; - 2 взнос: 4 000, 00 (Четыре тысячи) рублей в срок до 27.11.2015 г. При неуплате очередного взноса в указанный срок, Договор страхования прекращает свое действие с 00,00 часов указанных суток, оплаченный взнос Страхователю не возвращается.
<b>СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ</b>	При наступлении страхового случая Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более чем в размере страховой суммы установленной настоящим договором.
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b>	При расхождении настоящего договора с Правилами приоритетными являются положения настоящего договора.
<b>Документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса</b>	1. Правила. 2. Заявление Страхователя. 3. Документ, подтверждающий членство в СРО.

С условиями договора страхования согласен. Данный Полис одновременно является формой договора страхования. С текстом Правил ознакомлен и согласен. Правила получил. Правила прилагаются к настоящему Полису и являются неотъемлемой его частью.

**Звягин Александр Николаевич**



«КонсалтОпора»  
Финанс. Оценочная Компания  
Звягин А.Н.  
г. Москва

**АО «СКО»**  
Руководитель Департамента имущественных видов страхования  
**Компания Опора №10**  
г. Москва



**Черных М.М.**

Полис выдан: «20» ноября 2015 г.; г. Москва.

# Общество с ограниченной ответственностью «Консалтбюро Финанс»

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

р/с 40702810800000040591 в АКИБ «ОБРАЗОВАНИЕ» (АО), г.Москва,  
к/с 30101810245250000719, БИК 044525719

Тел.8-925-517-72-94

## ДОВЕРЕННОСТЬ № 0101/Д-16

г.Москва

Однадцатое января две тысячи шестнадцатого года

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

**Звягина Александра Николаевича** – Начальника Отдела оценочной деятельности (паспорт: 45 10 148271 выдан Отделением по району Южное Бутово ОУФМС России по гор. Москве-в ЮЗАО 28.04.2009, к/п 770-124, зарегистрирован по адресу: г.Москва, ул.Адмирала Лазарева, д.27, кв.105) быть представителем Общества перед третьими лицами и совершать от имени Общества юридические действия, связанные с имущественными интересами Общества.

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

- заключать сделки и вести переговоры с целью определения условий заключения сделок;
- подписывать от имени Общества любые документы, в том числе договоры, соглашения, заявления, накладные, и иные документы, связанные с выполнением настоящего поручения;
- предоставлять и получать все необходимые документы, связанные со сделкой, сообщать и получать письменную и устную информацию любым и у любых лиц;
- осуществлять все предусмотренные законами и иными нормативными актами полномочия лица, заключившего сделку;
- получать исполнение по заключенным сделкам, в том числе имущество;
- совершать все иные действия и формальности, связанные с выполнением настоящего поручения.

Настоящая доверенность выдана сроком до 31 декабря 2016 года.

Подпись гр. Звягина А.Н.

удостоверяю:

Генеральный директор



С.В.Петрушин

**ПОЛИС № 60001005000237**

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что Страховщик Акционерное общество «Страховая Компания Опора» на основании Заявления от 09.02.2016 г., «Правила комбинированного страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» в редакции, действующей на дату заключения настоящего Договора, (далее - Правила) и во исполнение Федерального Законодательства РФ, в том числе Федерального Закона № 135-ФЗ от 28.07.2007 г. принимает на страхование риск имущественной ответственности Страхователя при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный Заказчику и/или третьему лицу при осуществлении оценочной деятельности.

<b>СТРАХОВЩИК</b> Адрес, телефон Банковские реквизиты	Акционерное общество «Страховая Компания Опора» (АО «СКО») в лице Руководителя департамента имущественных видов страхования Черных М. М. (Доверенность № 005-16-Ю от 01 января 2016 г.) 125040, Россия, г. Москва, 3-я улица Ямского поля, дом 32 тел./факс: (495) 649-71-71 р/сч 40701810173000000657 в ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» г. Москва кор/сч 3010181070000000297 БИК 044583297 ИНН 7705103801 КПП 775001001
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b> Адрес, телефон Банковские реквизиты	ООО «Консалтбюро Финанс» в лице Генерального директора Петрушина Сергея Васильевича (Устаг) 121069, г. Москва, ул. Малая Никитская, д.14, стр.1 тел./факс: 8 (495) 690 18 30, 8 (495) 690 16 07 р/сч 40702810800000040591 АКИБ «Образование» (АО), Отделение 1 Москва, кор/сч 30101810245250000719 БИК 044525719 ИНН 7703513827 КПП 770301004
<b>Выгодоприобретатели</b>	Заказчик по договору проведения оценки и/или третья лица, которым нанесен вред (ущерб) при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вреда (ущерба) имуществу третьих лиц (далее по тексту – имущественный вред и/или ущерб) в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВОЙ РИСК СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым риском является возникновение ответственности Страхователя вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения вреда (ущерба) Страхователем Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Под причинением вреда (ущерба) Страхователем Заказчику, заключившему договор на проведение оценки подразумевается причинение вреда (ущерба) вследствие нарушения Страхователем договора на проведение оценки.
<b>Застрахованное лицо</b>	Страхователь.
<b>Территория страхования</b>	Территория Российской Федерации.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ</b>	1 год, с 00.00 часов 16.02.2016 г. по 24.00 часа 15.02.2017 г.
<b>ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>	Годовой лимит ответственности: 6 000 000,00 (Шесть миллионов) рублей Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
<b>ФРАКЦИОНАЛ безусловная</b>	Не установлена.
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	14 700,00 (Четырнадцать тысяч семьсот) рублей.
<b>СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕШЕНИЯ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ</b>	Премия оплачивается единовременно, безналичным перечислением платежа на расчетный счет Страховщика. Ответственность Страховщика по Договору наступает с 00.00 часов дня, следующего за днем поступления денежных средств (страховой премии, первой ее части) на расчетный счет Страховщика.
<b>СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ</b>	При наступлении страхового случая Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более чем в размере страховой суммы установленной настоящим договором.
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b>	При расхождении настоящего договора с Правилами приоритетными являются положения настоящего договора.

С условиями Договора, страхования согласен. С текстом Правил ознакомлен и согласен. Правила получил. Правила к настоящему Полису и является неотъемлемой его частью.

Страхователь  
Генеральный директор  
ООО «Консалтбюро Финанс»  
Петрушин С.В.  
М.П. \_\_\_\_\_

«Страховая Компания Опора»  
Страховщик  
Руководитель департамента имущественных видов страхования  
Черных М. М.  
М.П. \_\_\_\_\_

Полис выдан «09» февраля 2016 г.; г. Москва

## ПРИЛОЖЕНИЕ В

### КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-304

  
Квиквиния М. Г. (подпись)  
м.п.

Регистратор

50- ААН 117808



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-303

Регистратор

Квиквиния М. Г.

М.П.

(подпись)

50- ААН 117809



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,1 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/022/2009-440

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-302



Регистратор

Квикина М. Г.



М.П.

(подпись)

50- ААН 117810



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

**Дата выдачи:**

"01" июня 2010 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 8, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.1

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-49/022/2009-437

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-301

Регистратор

Квиквиния М. Г.

М.П.

(подпись)

50- ААН 117811



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

**Дата выдачи:**

"01" июня 2010 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

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



Регистратор

Квиквиния М. Г.



М.П.

(подпись)

50- ААН 117513



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

**Дата выдачи:**

"01" июня 2010 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 27.04.2010

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-297

 Регистратор

Квикиния М. Г.

  
МП

  
(подпись)

50- ААН 117815



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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



Регистратор

Квиквиния М. Г.

м.п.



(подпись)

50- ААН 117801



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

**Дата выдачи:**

"01" июня 2010 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 27.04.2010

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,5 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 15, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.1

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-49/022/2009-398

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-295



Регистратор

Квикиния М. Г.



МП

(подпись)

50- ААН 117802



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

**Дата выдачи:**

"01" июня 2010 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 27.04.2010

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10,4 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 22, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.1

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-49/022/2009-394

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-294



Регистратор

Квикиния М. Г.



М.П.

(подпись)

50- ААН 117803



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7,6 кв. м, этаж цокольный,  
номера на поэтажном плане 31, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал  
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-013

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"  
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-292



Регистратор

Квиквиния М. Г.

М.П.



(подпись)

50- ААН 117805



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

**Дата выдачи:**

"01" июня 2010 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,3 кв. м, этаж цокольный,  
номера на поэтажном плане 39, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал  
Заречье, ул.Садовая, д.1

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-49/025/2009-004

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"  
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-291



Регистратор

Квикиния М. Г.



М.П.

(подпись)

50- ААН 117807



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44,7 кв. м, этаж цокольный,  
номера на поэтажном плане 41, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал  
Заречье, ул.Садовая, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-49/025/2009-002

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"  
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-289



Регистратор

Квикина М. Г.

М.П.



(подпись)

50- ААН 117590



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

**Дата выдачи:**

"01" июня 2010 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,6 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 42, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.1

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-49/025/2009-001

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-288

  
Регистратор

Квиквиция М. Г.

МП

  
(подпись)

50- ААН 117589





## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

**Дата выдачи:**

"01" июня 2010 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 44, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.1

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

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



Регистратор

Квикиния М. Г.



м.п.

(подпись)

50- ААН 117591



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

**Дата выдачи:**

"01" июня 2010 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 27.04.2010

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

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

Регистратор

Квиквиния М. Г.

М.П.

(подпись)

50- ААН 117594



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"  
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-283

Регистратор

Квиквиния М. Г.

М.П.

(подпись)

50- ААН 117593



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июня 2010 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,2 кв. м, этаж цокольный,  
номера на поэтажном плане 70, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал  
Заречье, ул.Садовая, д.1

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

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

Регистратор

Квикинина М. Г.

м.п.

(подпись)

50- ААН 117595



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

**Дата выдачи:**

"01" июня 2010 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 27.04.2010

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, общая площадь 56,8 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 72, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.1

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-49/001/2010-274

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-281



Регистратор

Квиквиния М. Г.



М.П.

(подпись)

50-ААН 117596



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

**Дата выдачи:**

"01" июня 2010 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 27.04.2010

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, общая площадь 55,3 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 73, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал Заречье, ул.Садовая, д.1

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-49/001/2010-273

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-280



Регистратор

Квиквиния М. Г.



М.П.

(подпись)

50- ААН 117597



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"  
июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-279

Регистратор

Квикиния М. Г.

М.П.

(подпись)

50 - ААН 117598



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.04.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,2 кв. м, этаж цокольный,  
номера на поэтажном плане 77, адрес объекта: Московская область, г.Звенигород, квартал  
Заречье, ул.Садовая, д.1

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

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

Регистратор

Квиквания М. Г.



М.П.

(подпись)

50 - ААН 117599



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

**Дата выдачи:**

"01" июня 2010 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 27.04.2010

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-49/019/2010-277



Регистратор

Квининия М. Г.



МП

(подпись)

50- ААН 117600



Таблица: Прейс-лист на недвижимостта Дома с магазин, ул. Садрова д.2

№	№	тип	площ.	цена	сумма
кв.	компл.	кв.м.	кв.м.	кв.м.	кв.м.
1	9	апартамент	4,83	30 000,00	144 900,00
2	10	апартамент	4,99	30 000,00	149 700,00
3	11	апартамент	4,83	30 000,00	144 900,00
4	12	апартамент	4,99	30 000,00	149 700,00
5	14	апартамент	7,78	30 000,00	233 400,00
6	15	апартамент	9,43	30 000,00	282 900,00
7	16	апартамент	9,43	30 000,00	282 900,00
8	17	апартамент	7,78	30 000,00	233 400,00
9	18	апартамент	4,99	30 000,00	149 700,00
10	19	апартамент	4,99	30 000,00	149 700,00
11	20	апартамент	4,83	30 000,00	144 900,00
12	21	апартамент	15,70	30 000,00	471 000,00
13	23	апартамент	12,10	30 000,00	363 000,00
14	25	апартамент	5,43	30 000,00	162 900,00
15	26	апартамент	5,43	30 000,00	162 900,00
16	27	апартамент	5,93	30 000,00	177 900,00
17	28	апартамент	5,43	30 000,00	162 900,00
18	29	апартамент	5,43	30 000,00	162 900,00
19	30	апартамент	9,74	30 000,00	292 200,00
20	31	апартамент	4,99	30 000,00	149 700,00
21	32	апартамент	4,99	30 000,00	149 700,00
22	33	апартамент	4,99	30 000,00	149 700,00
23	34	апартамент	28,00	22 500,00	630 000,00
24	36	апартамент	4,99	30 000,00	149 700,00
25	38	апартамент	4,99	30 000,00	149 700,00
26	37	апартамент	4,99	30 000,00	149 700,00
27	38	апартамент	14,50	30 000,00	435 000,00
28	44	апартамент	7,79	30 000,00	233 700,00
29	46	апартамент	17,40	30 000,00	522 000,00
30	48	апартамент	7,83	30 000,00	234 900,00
31	47	апартамент	12,00	30 000,00	360 000,00
32	46	апартамент	9,34	30 000,00	280 200,00