

000 «Агентство оценки и аудита» 115088, Москва, 2-я Машиностроения, д. 25, стр.5, оф. 17 +7 499 709 83 53; http://www.agentocenka.ru



### **OTYET № 24-05-19/A**

об оценке справедливой стоимости встроенно-пристроенных нежилых помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23.

# Заказчик:

000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

# Оценочная компания: ООО «Агентство оценки и аудита»

Дата оценки: 15 мая 2019 г.

## Основание проведения оценки:

Приложение № 41-P2-43К-19 от 15 мая 2019 г. к договору № P2-O/2015-AOиA об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.

Дата составления отчета об оценке:

15 мая 2019 г.

Москва-2019

#### СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Приложением № 41-Р2-43К-19 от 15 мая 2019 г. к договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 года оценщики ООО «Агентство оценки и аудита» произвели оценку справедливой стоимости права собственности на встроенно-пристроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23.

Оценка произведена на основании, анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также рыночной информации по соответствующему сектору рынка объектов недвижимости и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика оцениваемых объектов приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Осмотр объекта оценки не проводился, все выводы о состоянии были приняты со слов Заказчика и на основании представленных фотоснимков. Доступ к объекту оценки не был организован Заказчиком.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последней редакции от 28.12.2010г.), Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, который был проведен для выработки мнения 000 «Агентство оценки и аудита» о справедливой стоимости объектов оценки.

Справедливая стоимость Объекта оценки: права собственности на встроенно-пристроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23, по состоянию на 15 мая 2019 года, без учета НДС 20% составила (округленно):

### 119 450 000 рублей

#### (Сто девятнадцать миллионов четыреста пятьдесят тысяч) рублей

Настоящее заключение о стоимости предназначено -исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном Отчете.

С уважением, Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита» 15 мая 2019 г.



## СОДЕРЖАНИЕ

1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	7
2.1	Сведения о Заказчике	
2.2	Сведения об Исполнителе (Оценщике)	
3	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
3.1.	Допущения, принятые при проведении оценки	9
3.2.	Ограничения и пределы применения полученного результата	9
4	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	11
4.1.	Основные определения и понятия	11
4.2.	Определение справедливой стоимости	13
4.3.	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	13
4.4.	Подходы к оценке	
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6.1.	Анализ оцениваемых прав	18
6.2.	Перечень документов, предоставленных Заказчиком	20
6.3.	Описание объектов недвижимости	20
	Анализ местоположения объекта оценки	22
	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
	ОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок	
	НИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ	
	НКИ	
	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Классификация объекто	
	КА НЕДВИЖИМОСТИ	31
	Анализ сегмента рынка к которому принадлежит оцениваемый объект. Обзор рынка коммерческой	
	вижимости г. Екатеринбурга	32
	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из	
	ІЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	40
	Анализ основных факторов влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	
НЕДЕ	зижимости	
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
9.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	
	Оценка помещений	
	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ	
	ЭНКИ	
	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	
<b>12</b> .	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	58
<b>13</b> .	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	
14	приложения	60

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.1

Общая	информация, идентифицирующая объект оценки			
Наименование объекта оценки	права собственности на встроенно-пристроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23			
Основание для проведения оценки	Приложение № 41-P2-43К-19 от 15 мая 2019 г. к договору № P2-O/2015- АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015			
Оцениваемое право объекта оценки	Право собственности			
Имущественные права	Общая долевая собственность			
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений			
Наличие у объекта оценки обременений	Не учитывается в рамках настоящего отчета			
Остаточная (балансовая стоимость), руб.	Не предоставлена заказчиком			
Результаты оценк	и, полученные при применении различных подходов к оценке			
Затратный подход, без учета НДС 20%	Не применялся			
Сравнительный подход, без учета НДС 20% (округленно)	119 450 000 руб.			
Доходный подход, без учета НДС 20%(округленно)	Не применялся			
И	тоговая величина стоимости Объекта оценки			
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС 20%	119 450 000 рублей (Сто девятнадцать миллионов четыреста пятьдесят тысяч) рублей			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.			

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.2

Основания для проведения оценки	Приложение № 41-P2-43К-19 от 15 мая 2019 г. к договору № P2-O/2015- АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 года					
Объект оценки	права собственности на встроенно-пристроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23					
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Состав объекта оценки представлены в п. б. настоящего отчета об оценке.					
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика	Технические характеристики объекта оценки представлены в п. 6 настоящего отчета об оценке.					

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

- отогоно - одорадин, о	вердловская область, г. Екатериноург, ул. хомякова (б. ивдельский пер.), д. 23				
документы, содержащие такие характеристики					
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности				
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности <sup>1</sup>				
Цель оценки	Определение справедливой стоимости				
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда				
Виды стоимостей	Справедливая стоимость				
Дата оценки	15 мая 2019 года <sup>3</sup>				
Срок проведения оценки	с 15 мая 2019 года по 15 мая 2019 года				
Дата составления отчета	15 мая 2019 года				
Номер отчета	В системе нумерации Исполнителя отчет имеет № 24-05-19А				
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта оценки	Особенности проведения осмотра Объекта оценки отсутствуют				
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимой для проведения оценки информации	Заказчик передает копии документов в офисе компании, сотруднику компании при осмотре, либо по электронной почте на электронный ящик исполнителя. Срок предоставления информации: не позднее 15 мая 2019 г.				
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих/правоподтверждающих документов на объект имущества. Оценка производится без проведения специальных видов экспертиз: юридической, правовой, технической, технологической и экологической.  При проведении проверки составных частей, оценщик, в первую очередь, основывается на данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.  Исходные данные, используемые оценщиком при подготовке отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.  При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.  Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.				

, , , <sub>F</sub> - , , , -	opasiobenan oostaerb, it baarepinioj pr, yn normatoba (oi ribaesibenini neps), at 20						
	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков						
	относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией						
	того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об						
оценке стоимости.							
	Чертежи, фотографии или схемы, приведенные в отчете об оценке призван						
	помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом						
	имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.						
	Оценщики не производили обмер объекта оценки, здания, сооружений и						
	земельного участка, полагаясь на верность исходной информации,						
	предоставленной заказчиком.						
	От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным						
	образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного						
	имущества, кроме, как на основании договора с заказчиком или						
	официального вызова из суда.						
	Настоящий отчет об оценке достоверен исключительно в полном объеме,						
	отдельные части которого не могут являться самостоятельными						
	документами. Выдержки из отчета об оценке или сам отчет не могут						
	копироваться без ссылки на данный отчет.						
	Применяемые в оценке прогнозы и перспективы развития объекта оценки						
	обоснованы и соответствуют рыночным данным и тенденциям.						
	При построении прогноза изменения стоимости в будущем оценщик						
	воздерживался от использования наиболее оптимистичных или						
	пессимистичных прогнозов, приводящих к максимизации или минимизации						
	стоимости объекта оценки.						
	Заказчиком не предоставлены документы относительно экологического						
	загрязнения объекта оценки, соответственно, оценка объекта проводится						
	исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения.						
Ромомом пурму уй поруго т	ислода из предположения оо отсутствии экологического загрязнения.						
Рекомендуемый период	6 Maggyap						
применения результатов	6 месяцев						
оценки							

- 1- содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «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 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».
- <sup>2</sup> в Международной стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) дано следующее определение справедливой стоимости. Справедливая стоимость это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.
- <sup>3</sup> в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, «Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки».

#### 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

#### 2.1. Сведения о Заказчике

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью УК «Надежное управление» Д.У, Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
Реквизиты	место нахождения: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI ИНН / КПП 7723625776 / 772501001 ОГРН: 1077759414281 от 24 08 2007 г р/с 40701 810 2 2021 0000003 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Генеральный директор А.Л. Гаврилов

### 2.2. Сведения об Исполнителе (Оценщике)

Имя	Должность (специальность)	Образование, сведения о членстве в саморегулируемой организации, стаж работы в оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика, иная информация
Газина Наталия Александровна  оценщик-эксперт Оценщик-эксперт Оценщик-эксперт Оценщик-эксперт Опис № 0991R/7 Действителен с 11 Страховщик — ОАО Страховая сумма		Диплом о профессиональной переподготовке № ПП № 984744, от 26.09.2008г, выдан МФПА 26.09.2008 г.  Свидетельство о повышении квалификации № 19895 от 09.12.2011 г., выдано Государственным университетом по землеустройству Полис № 0991R/776/10005/19 от 01.03.2019 г, действителен с 11.03.2019 г. по 10.03.2020 г.  Страховщик — ОАО «Альфа Страхование».  Страховая сумма — 3 000 000 рублей.  Стаж в оценочной деятельности - 9 лет
Сведения о членстве в саморегулируемой организации		Макарова (Газина) Наталия Александровна: «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки», регистрационный № 1548 от 18 марта 2009г.
Контакты оценщика		info@rovergroup.ru 109029, г. Москва, ул. Большая Калитниковская д. 42, офис №002 +7(499) 7098353
Сведения о независимости оценщика		Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.  Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.  Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членами) или кредитором юридического лица — заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков.  Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Для проведения работ по оценке и подготовке отчета об оценке, согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнителем услуг по оценке является 000 «Агентство оценки и аудита».

Таблица 1. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

0	07				
Организационно-правовая форма и	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и				
полное наименование	аудита»				
Местонахождение	109029, г. Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, офис №002				
ОГРН	ОГРН 1107746294150				
Дата присвоения ОГРН	16 апреля 2010 г				
инн/кпп	7706735560/70601001				
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя:	000 «Агентство оценки и аудита»: Полис № 0991R/776/10003/19 от 22.01.2019 г. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» Страховая сумма – 10 000 000 рублей. Период страхования: с 22 января 2019 г. по 21 января 2020г.				
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений», реестровый №74 от 14 марта 2016 г.				
Сведения о независимости юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-Ф3 «Об оценочной деятельности» в действующей редакции – соблюдены				

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

8

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

#### 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

#### 3.1. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиками при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

- 1. Настоящий отчет содержит расчет справедливой стоимости данного имущества на дату определения стоимости, полученный при использовании доступной рыночной информации, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по рыночной цене, равной стоимости, определенной в данном отчете. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
- 2. Оценщиками не проводилась аудиторская и иная проверка и не осуществлялась техническая экспертиза Объекта оценки;
- 3. Данные, использованные при расчете справедливой стоимости Объекта оценки, получены от Заказчика оценки, а также сборников статистической и аналитической информации, средств массовой информации и полагаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемых данных.
- 4. При проведении оценки Оценщики, не проверяли подлинности и достоверности информации, представленной Заказчиком и полученной из специализированных источников раскрытия информации. Оценщики также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- 5. Выбранные методики оценки Объектов оценки, по мнению Оценщиков, приводят к наиболее точно определенной справедливой стоимости. Однако Оценщики не утверждают, что при оценке объектов не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщики исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
- 6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом в Отчете) факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Мы не несем ответственность в случае, если такие факторы обнаружатся после проведения оценки. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости Объекта оценки, Оценщики оставляют за собой право изменения своего мнения о стоимости Объекта оценки.
- 7. От Оценщиков не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд;
  - 8. Настоящий Отчет может использоваться только по указанному в нем назначению;
- 9. Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании достоверной информации из источников открытого доступа, тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность;
  - 10. Объект оценки не обладает скрытыми дефектами;
- 11. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов и активов; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.

J

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

#### 3.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

- 1. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления.
- 2. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость Объекта оценки;
- 3. Оценщики не несут ответственности за возможное изменение стоимости после даты определения стоимости, в случае наступления в будущем изменяющих её условий и обстоятельств.
- 4. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта, которая является достоверной и не является гарантией того, что он будет реализован по цене, указанной в Отчете об оценке на дату определения стоимости, так как данная справедливая стоимость только рекомендуется Оценщиком для целей совершения сделок с Объектом оценки.
- 5. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой. Оценщики не несет ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
- 6. Ни Оценщики, ни Заказчик не вправе использовать данный Отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.
- 7. Оценщики не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщики также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
- •- которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиками своих обязательств);
- •- которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
- 8. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, установленная в результате оценочных исследований является достоверной на дату проведения оценки и рекомендуемой для целей совершения сделки (сделок) с ним, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- 9. Объект оценки имеет обременения аренда и доверительное управление. Однако, в целях оценки данное обременение не учитывалось, данное обременение при расчетах и выявлении рыночной стоимости не учитывалось.

10

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

#### 4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

#### 4.1. Основные определения и понятия

**Объекты оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

**Цена объекта оценки** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", действующий в редакции на дату оценки).

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной (справедливой) стоимости:

- инвестиционная стоимость объекта оценки это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- ликвидационная стоимость объекта оценки это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения справедливой стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

• кадастровая стоимость – стоимость, определяемая методами массовой оценки справедливой стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

**Итоговая стоимость** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций,

11

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Отчет оценке справедливой стоимости встроенно-пристроенных нежилых помещений, расположенных по адресу:

Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23 сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Установление затрат** – определение денежного выражения величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цены, уплаченной покупателем за объект оценки.

**Наиболее эффективное использование объекта оценки** – это такое использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (ФСО №1).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий (ФСО №1).

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. ( $\Phi$ CO N $^{\circ}$ 1).

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных

на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ФСО №1).

**К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

#### 4.2. Определение справедливой стоимости

Для целей настоящего отчета понятие справедливой стоимости соответствует определению, данному Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет рыночную стоимость объекта оценки как наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на продажу в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

12

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
  - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Справедливая стоимость** – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

#### 4.3. Процесс оценки

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297), проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
  - д) составление отчета об оценке.

#### 4.4. Подходы к оценке

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3, 7), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо 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 преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты

на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Земельный участок, в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ, является:

- •природным объектом;
- •основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- •недвижимым имуществом;

13

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

•объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.е. заложен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Затратный подход практически невозможно применить для оценки земельных участков, которые являются природными объектами.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. В соответствии с ФСО 7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611: «Затратный подход, как правило, применяется для оценки отдельно стоящих объектов недвижимости (но не их частей или долей, например, встроенных помещений или квартир).

Таким образом, при оценке стоимости объекта недвижимости затратный подход, по вышеперечисленным причинам, не применяется.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) 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;
- б) 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;
- в) определить ставку дисконтирования, либо ставки капитализации, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки, либо их капитализацию.

Заказчиком не была предоставлена количественная информация (экспликация) встроенно-пристроенных помещений, а также отсутствует достоверная информация информация о доходах и расходах от гостиничного комплекса и сопутствующих услуг (ресторан, СПА-комплекс), заполнении, стоимости номеров и пр., что в свою очередь не позволяет в полной мере произвести прогнозы денежных потоков и полученный результат не будет в полной мере отражать действительность рынка.

Исходя из выше сказанного, доходный подход в рамках настоящего отчета не применялся.

**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. Объектом - аналогом объекта оценки для

Отчет оценке справедливой стоимости встроенно-пристроенных нежилых помещений, расположенных по адресу:

Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23 целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- б) 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. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В ходе анализа предложений Оценщиками было принято решение использовать сравнительный подход в рамках данного отчета.

Сравнительный подход использовался в рамках данного отчета.

#### 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7)., Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в срок не позднее чем через шестьдесят рабочих дней со дня получения федеральных стандартов оценки обязан утвердить их или выдать мотивированный отказ в письменной форме.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативноправовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, настоящего Федерального закона.

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального

Отчет оценке справедливой стоимости встроенно-пристроенных нежилых помещений, расположенных по адресу:

Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23 органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети "Интернет".

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

#### Список стандартов оценки

- 1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
- 2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
- 3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
- 4. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,
- 6. Стандарты СРО, в котором состоят оценщики (см. Таблицу «Сведения об оценщиках»), подписавший данный отчет.
- 7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

#### 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 6.1. Анализ оцениваемых прав

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в таблице и установлены на основании Свидетельства о государственной регистрации права, предоставленного Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли. Данные балансовой стоимости объекта оценки заказчиком не предоставлены.

16

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Таблица 3. Данные о правовом статусе объектов недвижимого имущества

Наименование	Площадь кв.м.	Собственник	Правоустанавливающие документы	Ограничения/ обременения	Кадастровый ли условный номер
Встроенно-пристроенные нежилые помещения	3 610,5	Общая долевая собственность/Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2"	Свидетельство о государственной регистрации права 061977 от 31.08.2015 г.	Аренда, Доверительное управление	66:41:0303009:421

Источник: документы, предоставленные Заказчиком

Выписки из ЕГРП на дату оценки Заказчиком представлены не были.

#### 6.2. Перечень документов, предоставленных заказчиком

- 1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности объекта недвижимости;
- 2. Кадастровый паспорт на помещения Копии перечисленных документов прилагаются к настоящему отчету.

#### 6.3. Описание объектов недвижимости

Описание Объекта оценки выполняется на основании:

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;
- правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.

#### • Таблица 4. Описание объектов оценки

Наименование	Площадь кв. м.	Этаж расположения	Кадастровый или условный номер	Описание
Встроенно- пристроенные нежилые помещения	3 610,5	Тех. Подполье – помещения №№1-4,8-21; Цокольный – помещения №№1-17,19-33; 1 этаж – помещения №№1-44; 2 этаж – помещения №№1-53; 3 этаж – помещения №№1-55. 4 этаж – помещения №№1-55.	66:41:0303009:421	Помещения расположены в кирпичном жилом доме, в центре Екатеринбурга. На дату оценки в данных помещениях расположен современный 4-звездочный бизнес-отель «УралОтель»:53 комфортабельных номера, ресторан, бар с каминным залом, конференц-зал, бассейн, сауны, тренажерный зал, фитнес – зал, Wi- Fi — на всей территории отеля, парковка, заказ билетов и экскурсии по городу и области, трансфер, прачечная и химчистка.

Источник: документы, предоставленные Заказчиком

Номер отчета: 24/05/19А Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

#### 6.3. Анализ местоположения Объекта оценки

Объект оценки располагается в г. Екатеринбурге.



Рис. 1. Расположение относительно основных автомагистралей

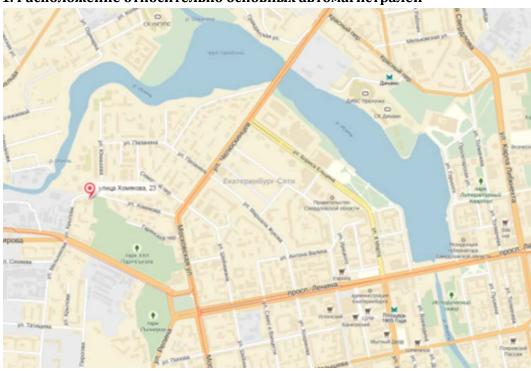


Рис. 2. Локальное Расположение объекта оценки.

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Екатеринбург (с 1924 по 1991 — Свердловск) — четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России, административный центр Свердловской области, крупнейший административный, культурный, научно-образовательный центр Уральского региона. Один из крупнейших в стране транспортно-логистических узлов (международный аэропорт, через город проходит Транссибирская магистраль и 6 федеральных важный промышленный центр автотрасс), (оптико-механическая промышленность, приборостроение тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс).

Екатеринбург является административным центром Уральского федерального округа. Здесь располагаются штаб Центрального военного округа, Президиум Уральского отделения Российской академии наук и 35 территориальных органов федеральной власти; часто город называют «Столицей Урала».

Екатеринбург занимает четвёртое место по численности населения среди городов России и является крупнейшим городом на Урале.

Екатеринбург — один из 15 городов-миллионеров России. Миллионный житель города родился 21 января 1967 года.

Численность постоянного населения муниципального образования город Екатеринбург — 1 461 372 чел. (2015).

За последние годы наблюдается стабильное увеличение рождаемости (в 2010 году она составила 13,1 человек на 1000 человек населения). Также в Екатеринбурге самая низкая смертность среди городов-миллионеров России.

Численность пенсионеров, состоящих на учёте в органах социальной защиты населения (на конец 2007 года) — 337 400 человек.

Национальный состав включает множество народов, где абсолютное большинство — русские, а также татары, украинцы, башкиры и др.

На конец 2011 года в Екатеринбурге было зарегистрировано 198 тысяч предприятий и организаций; среднегодовая численность работников организаций составляет 445,1 тысяч человек. Среднемесячная заработная плата в Екатеринбурге по итогам 2010 года составила 26 097 рублей. За 2008 год её размер составлял 22 627 рублей (126% по отношению к предыдущему году). При этом средняя зарплата в декабре 2008 года составляла 27 487 рублей (111% по отношению к декабрю прошлого года). Уровень безработицы в начале 2011 года снизился и составил 1,13% от общего количества трудоспособного населения (в декабре 2009 года, этот показатель достигал 2,15%). В начале же 2008 года он не превышал 0,5% от общего количества трудоспособного населения, но в четвёртом квартале 2008 года был зафиксирован рост уровня безработицы, вызванный мировым экономическим кризисом, и к концу года она составила 0,81%. В городе действует 25 586 малых предприятий, в которых трудится более 280 тысяч человек.

Екатеринбург является одним из крупнейших финансово-деловых центров России, здесь сконцентрированы офисы транснациональных корпораций, представительства иностранных компаний, большое количество федеральных и региональных финансово-кредитных организаций. Банковский сектор Екатеринбурга насчитывает более 90 банковских организаций, в числе которых 19 местных. В рейтинге ТОР500 крупнейших российских банков за 2008 год вошло 12 банков, зарегистрированных в Екатеринбурге (третий показатель после Москвы и Санкт-Петербурга) — это Уральский банк реконструкции и развития, Северная Казна (в 2011 году прекратил своё существование), СКБ-банк, УралТрансБанк, Свердловский Губернский банк, Драгоценности Урала (в 2007 году был куплен Русь-Банком), Екатеринбургский муниципальный банк, Гранкомбанк, Банк24.ру, ВУЗ-банк, Кольцо Урала и Уралфинпромбанк. В 2006 году ещё один екатеринбургский банк — Уралвнешторгбанк объединился с Сибакадембанком для образования УРСА Банка, который в свою очередь был присоединён в 2008 году к МДМ-Банку.

Екатеринбург с самого своего основания был крупным промышленным центром. В XVIII веке основными отраслями были выплавка и обработка металла, с начала XIX века появилось машиностроение, а во второй половине XIX столетия большое распространение получили лёгкая и пищевая (в особенности — мукомольная) промышленности. Новый виток развития производства пришёлся на период индустриализации — в это время в городе строятся заводыгиганты, определившие отрасль специализации промышленности города — тяжёлое машиностроение. В годы Великой Отечественной войны Свердловск принял около шестидесяти предприятий, эвакуированных из Центральной России и Украины, в результате чего произошло усиление производственной мощности существующих заводов и зарождение новых отраслей уральской промышленности. В настоящее время в Екатеринбурге зарегистрировано 220 крупных и средних предприятий. В том числе располагается несколько штаб-квартир крупных российских компаний — «МРСК Урала», «Энел Россия», «Сталепромышленная компания», «Русская медная компания», концерн «Калина».

В 2014 году Екатеринбург вышел на третье место среди российских городов по популярности среди иностранных туристов (после Москвы и Санкт-Петербурга).

Екатеринбург — третий по величине транспортный узел России (после Москвы и Санкт-Петербурга) — здесь сходятся 6 федеральных автотрасс, 7 магистральных железнодорожных линий, а также располагается международный аэропорт. Формирование Екатеринбурга как важнейшего транспортного узла во многом обусловлено выгодным географическим расположением города — на невысоком участке Уральских гор, через который было удобно прокладывать магистрали, связывающие европейскую и азиатскую части России.

В Екатеринбурге представлены практически все виды городского транспорта. С 1991 года в городе действует 6-й в России и 13-й в СНГ метрополитен. На данное время работает одна линия с 9 станциями. За 2013 год было перевезено 52,4 млн. пассажиров. По этому показателю метро Екатеринбурга занимает четвёртое место в России, уступая московскому, петербургскому и новосибирскому метро.

Трамвайная сеть появилась в городе в 1929 году и в данное время играет ведущую роль в системе городского транспорта. Объём перевезённых за 2013 год пассажиров составляет 127,8 миллионов человек, но с каждым годом этот показатель снижается (например, в 2003 году он составлял 245 миллионов человек). По состоянию на 2013 год функционирует 31 маршрут, на котором работает 457 вагонов. Общая длина путей составляет 185,5 км. В 2016 году планируется начало строительства трамвайной линии «Екатеринбург — Верхняя Пышма».

В Екатеринбурге действует 76 автобусных маршрутов, в том числе 76 — муниципальных (ЕМУП "МОАП"). За 2007 год муниципальными автобусами внутригородского сообщения было перевезено 114,5 миллионов пассажиров (в 2006 году — 124,6 миллиона пассажиров). Снижение объёмов объясняется усиливающейся ролью маршрутного такси в системе городского транспорта Екатеринбурга, а также высокой ценой проезда. В парке муниципального объединения автобусных предприятий насчитывается 537 автобусов. Троллейбусное движение в Екатеринбурге существует с 1943 года. В 2013 функционируют 19 маршрутов, на которых работает 266 троллейбусов. Общая протяжённость троллейбусных линий составляет 168,4 км. Число пассажиров, перевезённых за 2007 год троллейбусным транспортом составило 78,4 миллионов человек (в 2006 году этот показатель равнялся 84,3 миллионам пассажиров).

Общий объём перевозок пассажиров всеми наземными видами транспорта ежегодно снижается. Если в 2002 году годовой пассажиропоток муниципального транспорта составлял 647,1 млн. человек и по этому показателю город с большим отрывом занимал в стране третье место, то по итогам 2008 года этот показатель составил 412 млн. человек (четвёртое место в России). Основными причинами снижения объёма перевозки пассажиров являются увеличение количества личных автомобилей, а также перегруженность автотранспортом центральных улиц города, что значительно затрудняет скорость передвижения общественного транспорта. Положительная тенденция увеличения объёма перевозок сохраняется только у метрополитена, как самого скоростного вида — во многом за счёт вызванной дорожными заторами низкой

скорости наземного транспорта. Также действует маршрут городского электропоезда, связывающий северо-западную (микрорайон Семь Ключей) и южную (микрорайон Елизавет) части Екатеринбурга.

Также в Екатеринбурге находится престижная Уральская государственная архитектурно-художественная академия, которая в официальном рейтинге Минобрнауки РФ и Высшей школы экономики стабильно занимает третье место среди архитектурно-художественных вузов России (вслед за МАРХи и Московской архитектурно-промышленной академией им. Строганова).

Екатеринбург является четвёртым по величине научным центром страны после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска. В городе расположен президиум и значительное число институтов Уральского отделения Российской академии наук (УрО РАН). Всего в Екатеринбурге насчитывается 45 научно-исследовательских институтов и около 100 проектных и конструкторских организаций. В 2007 году на базе Уральского государственного университета имени Горького открылся центр нанотехнологии, который уже представил ряд своих разработок на выставках регионального и общероссийского уровня и получил в марте 2009 года аттестат компетентности государственной корпорации Роснано. В 2012 году началось проектирование Школы Сколково, которая разместится в одной из рекреационных зон Екатеринбурга

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

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

Социально-экономическое развитие

Основные экономические показатели Российской Федерации. Картина экономики. Январь 2019 года:  $^{1}$ 

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %. В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых). В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты продемонстрировали внутреннего спроса замедление. Динамика потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе сентябре2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и ненефтегазового. Среди компонентов ненефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии,

24

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211\_econ\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b

продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта. Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Производственная активность

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»).

Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

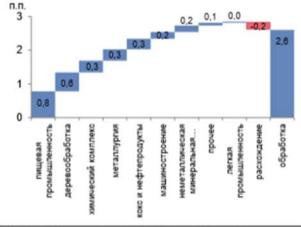
Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

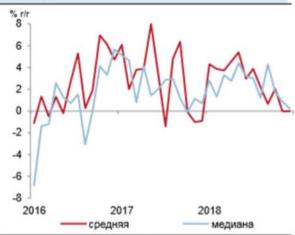
Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный

Отчет оценке справедливой стоимости встроенно-пристроенных нежилых помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23 вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе-декабре 2018 года

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться





Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России С исключением календарного фактора.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе-июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

#### Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4xe18	дек.18	ноя.18	окт.18	3xe18	2кв18	1xe18	2017
ввп	2,3	2,5*	2,2*	2,0*	3,4*	2,2*	2,5*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство	-0,6	4,1	-0,1	-6,1	12,1	-5,1	1,8	2,4	3,1
Строительство	5,3	4,1	2,6	4,3	5.7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5	2,1
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0.7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0.4	0.4
добыча металлических руд	4.6	7,3	7,2	8,4	6.3	5.4	1,6	3.7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
Обрабатывающие производства	2,6	0,9	0,0	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,5
пищевая промышленность	4.4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0.7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0.5	3,6	3,5	4.5	5.4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0.7	0,2	0,3	1,5	1.9	2,6	2,2	1.1
химический комплеко	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4.1	3,2	4,2	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4.4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0.8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4.8	6,4	15.0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4.1	5,9	-11,2	-6.8	3,7	7.8	3,3	5,6
прочие производства	1.4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,0	5,2	3,8	7,0	4,8	4,1	-1.9	-2,3	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Оценка Минэкономразвития России.

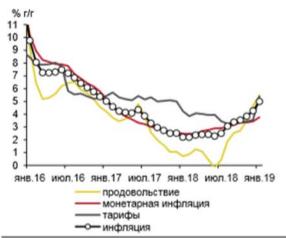


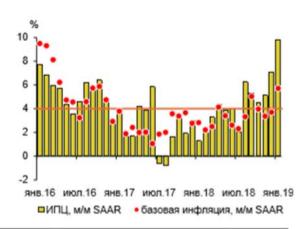
#### Инфляция

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок. Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижательное давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом. Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора - значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее). Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров. Монетарная5 инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным. В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5-0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте-мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.



Рис. 19. ...в том числе за счет монетарного компонента





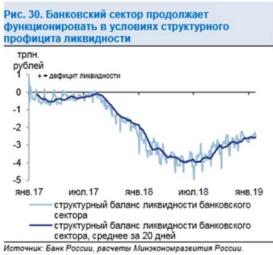
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразеития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

#### Банковский сектор

Понижательный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России. В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4кв19.

#### Банки







источник: ванк госсии, расчеты минэкономразвития госсии. Источник: в Валютная переоценка исключена. Валютная в

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

Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных кредитных и депозитных ставок. В июле декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок − 0,7 п.п. Ставки по ипотечным кредитам во второй половине года выросли (до 9,7 % в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось. Основным драйвером роста депозитной базы банков в 2018 г. оставались рублевые депозиты.

Тенденции на рынках корпоративных и розничных депозитов в 2018 г. были разнонаправленными. Рост вкладов физических лиц в течение года последовательно замедлялся (до 5,3 % г/г в декабре 2018 г. с 8,7 % г/г в декабре 2017 года). Темп роста корпоративных депозитов, напротив, находился на восходящей траектории и в декабре достиг 10,5 % г/г (по сравнению с 8,4 % г/г в декабре 2017 года). Начиная со второй половины 2018 г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов, при этом разрыв между двумя показателями продолжает увеличиваться. Рост депозитов как в корпоративном, так и в розничном сегменте обеспечивался главным образом рублевыми депозитами (на 2,3 и 1,7 млрд. рублей соответственно). В конце года в условиях роста неопределенности на мировых финансовых рынках и ослабления рубля временно возросла волатильность валютной структуры вкладов физических лиц. Однако в целом по итогам года депозиты физических лиц в иностранной валюте? сократились на 315 млрд. рублей, в то время как по юридическим лицам наблюдался умеренный рост показателя (193 млрд. рублей).

# 7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Классификация объектов рынка недвижимости

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
  - земли особо охраняемых территорий и объектов;

29

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- 2. жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа домовладения и нового типа коттеджи, таунхаусы);
  - коммерческая недвижимость:
  - офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
  - гостиницы, мотели, дома отдыха;
  - магазины, торговые центры;
  - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
  - пункты бытового обслуживания, сервиса.
  - промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
  - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
  - паркинги, гаражи, автосервисы;
  - склады, складские помещения.
  - недвижимость социально-культурного назначения:
  - здания правительственных и административных учреждений;
  - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
  - религиозные объекты.

Оцениваемый объект относится к сегменту коммерческой недвижимости – нежилые помещение - гостиницы, мотели.

# 7.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга<sup>2</sup>

Рынок бизнес-центров

Номер отчета: 24/05/19А

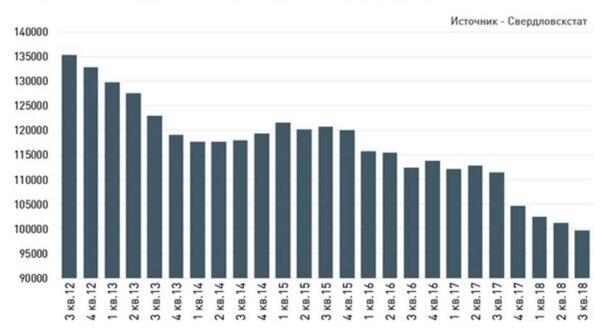
Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Источник информации: https://zen.yandex.ru/media/reburg/rynok-kommercheskoi-nedvijimosti-ekaterinburga-2018-5c03d5cadad30903b0d0b7f5

Офисный сегмент, зависимый от деловой активности, пока не может рассчитывать на рост спроса. Внутренние факторы роста городской экономики ограничены, а внешние не слишком оптимистичны.

Офисный сегмент Екатеринбурга базируется на местном спросе со стороны мелких и средних компаний. А в этом сегменте пока рано ждать оживления. Общее число компаний, зарегистрированных в Екатеринбурге продолжает сокращаться. Это упрощенный, но понятный показатель, отражающий деловую активность в городе.

# КОЛИЧЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ, ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ Г.ЕКАТЕРИНБУРГ, НА КОНЕЦ КВАРТАЛА

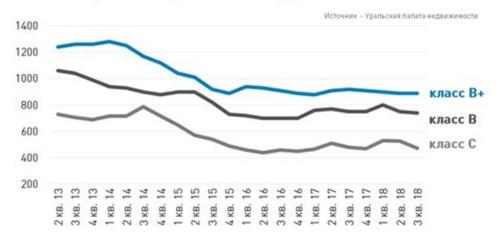


На фоне отсутствия роста деловой активности в городе, качественный офисный фонд продолжает расти. Темпы этого процесса сейчас не такие высокие. Тем не менее, число новых помещений увеличивается за счет постепенного ввода в эксплуатацию зданий, которые были спроектированы достаточно давно. Ничего качественно нового такие проекты рынку не приносят, но поддерживают объем вакантных площадей на заметно высоком уровне.

Вакантные площади, 3 кв. 2018	%
Класс А	16
Класс В+	10
Класс В	18

Поэтому нет ничего удивительного в том, что рынок бизнес-центров так и не перешел к восстановительному росту цен. Незначительное изменение ставок на рынке свидетельствует о стагнации офисного сегмента, который не имеет причин для более глубокой просадки, но и не может найти поводов для роста спроса. Качественная дифференциация рынка в этих условиях буксует.

# СРЕДНЯЯ СТАВКА АРЕНДЫ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ ЕКАТЕРИНБУРГА, ВКЛЮЧАЯ НДС И ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РУБ./КВ.М./МЕС.

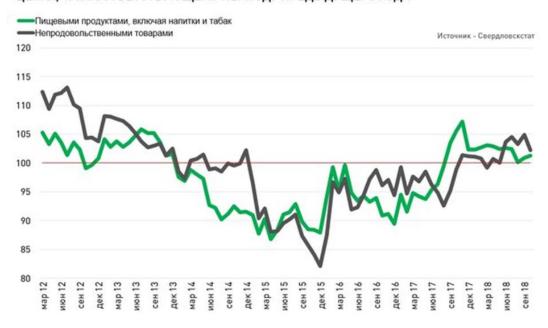


Арендные ставки, 3 кв. 2017	Руб./кв. м/мес.	Изменение за год %
Класс А	1280	↑1,0
Класс В+	890	<b>↓3,3</b>
Класс В	740	↓1,3
Класс С	474	↓1,3

#### Рынок торговых центров

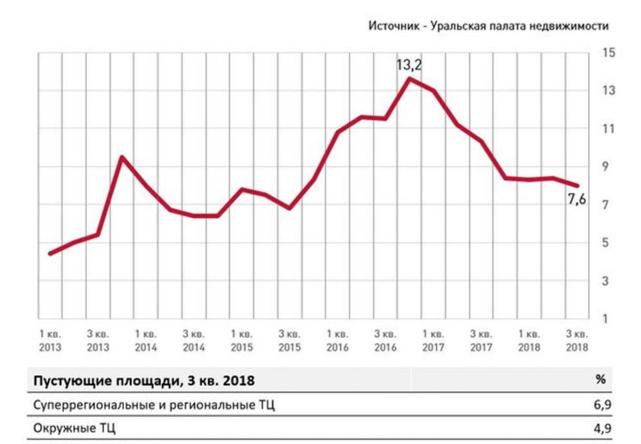
Розничная торговля в уходящем году начала демонстрировать восстановление. По итогам года оборот рынка Свердловской области в реальном выражении впервые за несколько лет закроется в положительной зоне.

# ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ В **СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ** В СОПОСТАВИМЫХ ЦЕНАХ, % К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ ПЕРИОДУ ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА



Торговые центры продолжают восстанавливать число арендаторов, сокращая долю вакантных площадей. Но процесс наполнения торговых площадей, в большинстве ТЦ, происходит без качественного роста. Рынку не хватает разнообразия и новых интересных операторов. Однотипный набор брендов сократил зону охвата многих торговых центров еще несколько лет назад и пока эта проблема не решается.

# ДОЛЯ ПУСТУЮЩИХ ПЛОЩАДЕЙ НА РЫНКЕ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ЕКАТЕРИНБУРГА, %



Процесс снижения арендных ставок остановился еще в прошлом году, но их восстановление пока не началось.

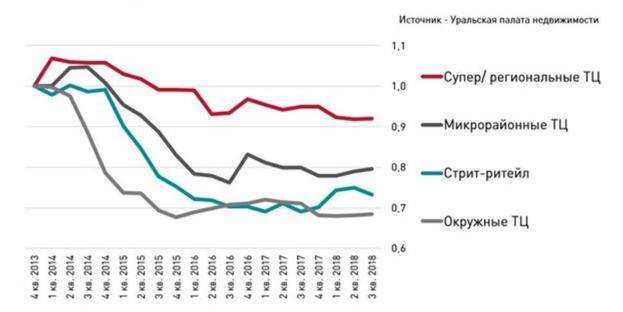
8,0

Номер отчета: 24/05/19А

Микрорайонные ТЦ

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

# ИНДЕКС АРЕНДНЫХ СТАВОК НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА



По отношению к 2013 году арендные ставки на торговую недвижимость снизились на 10-30%.

В сегменте стрит-ритейла, который в последние годы просел наиболее глубоко, началаось медленное восстановление ставок. Цены продажи за последний год почти не изменились (-1%). При этом в сегменте уличной торговли сохраняется высокая ротация арендаторов.

**СТРИТ-РИТЕЙЛ**ИНДЕКС ЦЕН И СТАВОК АРЕНДЫ НА РЫНКЕ ЕКАТЕРИНБУРГА



Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Уличная торговля в центральной части города за последние годы переформатировалась и стала более демократичной. Увеличилось число точек общественного питания и массовых брендов. На наш взгляд, это стало возможным благодаря насыщению города торговыми площадями (в том числе в торговых центрах) и последующим снижением ставок на рынке коммерческой недвижимости. Цена аренды перестала быть заградительной для многих компаний и бизнес начал тестировать свои идеи в рамках уличных форматов.

#### Гостиничный рынок г. Екатеринбург 3

За 2018 год в структуре рынка гостеприимства Екатеринбурга произошли изменения. На конец года рынок гостиничной недвижимости Екатеринбурга насчитывает 119 средств размещения, с общим номерным фондом 5645 номеров. В начале года состоялось отрытые отеля «Резиденция» 5\* (11 номеров) в Ельцин центре, а также отеля «Коматек» 3\* (38 номеров), расположенном на берегу Верх-Исетского пруда, на территории Губернского яхт-клуба "Коматек". На стадии строительства находится гостиница на улице Московская, на 50 номеров/80 мест, Hyatt Place 4\* Верх-Исетском бульваре, 3, рассчитан на 146 номеров, а также Ramada Encore 4\*, ул. Халтурина предположительно рассчитан 200 номеров.



На рынке Екатеринбурга представлены отели всех категорий. Основную долю по количеству средств размещения составляют отели  $3^*$ , их доля  $30\,\%$ , отели без категории, их доля  $37\,\%$ .

#### Спрос и ценовая политика

По данным STR Global Limited за 2018 год на рынке отелей Екатеринбурга 3-4\* сохраняется тенденция роста загрузки номерного фонда (ОСС), за три года данный показатель вырос на 7,1%, среднегодовая загрузка в 2018 году составила 57,8 %. Прогнозируемый высокий спрос в июне-июле, период чемпионата мира по футболу и Иннопром, показал небывалые показатели по году, средняя загрузка в июне составила 67,3%, в отдельные даты достигала 95%.

35

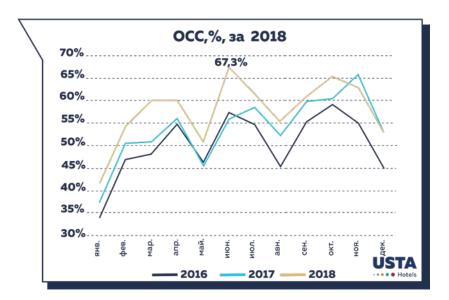
Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> http://ustamanagement.ru/analitika-i-novosti/obzor-gostinichnogo-rinka-ekaterinburga-itogi-2018-goda

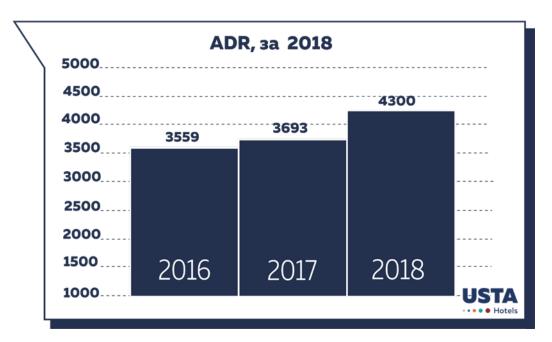


На графике мы видим, что рост загрузки составил в среднем 3% в месяц, это обусловлено рядом факторов: во-первых, развитие въездного туризма в целом; во-вторых, перераспределение мероприятий с летнего периода на первую и вторую половину года; и втретьих, увеличение спроса на размещение со стороны гос. Учреждений в период подготовки города к ЧМ.

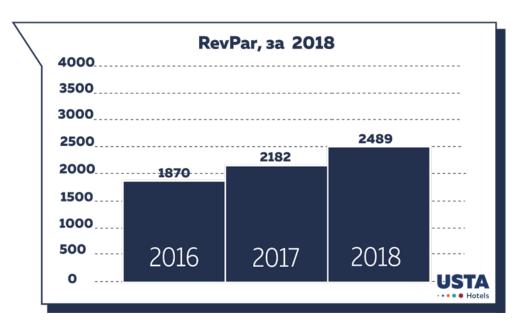


Так же город принял ряд крупных мероприятий, таких как международный турнир по дзюдо «Большой шлем» (8-18 марта), «V Международный конкурс пианистов «РУССКИЙ СЕЗОН В ЕКАТЕРИНБУРГЕ» (27 марта - 3 апреля), «Ломоносовский обоз» (2-15 апреля), «Всероссийская олимпиада по математике» (23-28 апреля), «Царские дни» (13-21 июля), Фестиваль «Безумные дни» (7-9 сентября), Чемпионат России «ЛЕСОРУБ» (19-21 сентября), «Коляда -Plays» (5-15 ноября), XVIII Конгресс Российского Общества Урологов и Российско-Китайский Форум по урологии (8-10 ноября), а также Всемирный конкурс рабочих профессий World Skills (24-28 октября).

Средний отпускной тариф (ADR) в отелях 3-4\* составил 4300 руб., что на 16% выше показателей 2018 года, в отдельные даты июня данный показатель достигал 11000 рублей.



Рост среднего отпускного тарифа так же вызвал рост среднего дохода на комнату (RevPar), основной показать оценки эффективности продаж в отеле, в 2018 вырос на 14% и составил 2489 руб.



В целом можно сказать, что проведение в городе Чемпионата мира по футболу благоприятно сказалось на имидже города, а также экономике рынка гостеприимства. 2019 год обещает быть не менее насыщенным крупными мероприятиями и фестивалями, такими как «Спартакиада Газпром» (Февраль 2019), международный турнир по дзюдо «Большой шлем» (март 2019), «Global Management Challenge» (май 2019), «Коляда -Plays» (июнь 2019), «Глобальный саммит производства и индустриализации GMIS-2019» (июль 2019), «Иннопром» (июль 2019), «Безумные дни» (август 2019), «Реальный театр» (сентябрь 2019) и «Всемирный конкурс рабочих профессий World Skills» (октябрь 2019).

Отчет оценке справедливой стоимости встроенно-пристроенных нежилых помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23 Планируемое открытие Конгресс-центра на 4000 посадочных мест существенно увеличит МАСЕ и EVENT возможности города.

# 7.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Таблица 3.

№п/п	Местоположение	Площадь , кв.м	Цена предложе ния, руб	Цена 1 кв.м., руб	Источник
1	Екатеринбург, улица Смазчиков, 3	60	4 250 000	70 833	https://sverdlovsk.move.ru/obje cts/ekaterinburg_ulica_smazchik ov_d_3_6820932764/
2	Екатеринбург, улица Ленинградская, 29	298	21 500 000	72 148	https://sverdlovsk.move.ru/obje cts/prodaetsya_gostinica_ploscha dyu_298_kvm_sverdlovskaya_obl ast_ekaterinburg_ul_leningradska ya_29a_6814396639/
3	Екатеринбург, Уральская улица, 1	2000	26 000 000	13 000	https://sverdlovsk.move.ru/obje cts/prodaetsya_gostinica_ploscha dyu_2000_kvm_sverdlovskaya_ob last_ekaterinburg_uralskaya_ul_1_ 2278681582/
4	Екатеринбург, улица Испытателей, 24	3 371,1	99 000 000	29 367	https://sverdlovsk.move.ru/obje cts/prodaetsya_gostinica_ploscha dyu_33711_kvm_sverdlovskaya_o blast_ekaterinburg_m_botaniches kaya_mikrorayon_kolcovo_oktyab rskiy_rayon_ekaterinburg_sverdlo _6821928933/
5	Екатеринбург, улица Бебеля, 138	462.4	5 915 000	12 792	https://sverdlovsk.move.ru/obje cts/prodaetsya_gostinica_ploscha dyu_4624_kvm_sverdlovskaya_ob last_ekaterinburg_m_uralskaya_sv erdlovskaya_oblast_ekaterinburg_ ulica_bebelya_138_6817910386/
6	Екатеринбург, улица Сакко и Ванцетти, 38	2321	160 000 000	68 936	https://sverdlovsk.move.ru/obje cts/prodaetsya_gostinica_ploscha dyu_2321_kvm_sverdlovskaya_ob last_ekaterinburg_m_ploschad_19 05_goda_ekaterinburg_sverdlovsk aya_oblast_ulica_sakko_i_vancet_6 821242189/
7	Екатеринбург, проспект Ленина, 101к2	189	14 500 000	76 720	https://sverdlovsk.move.ru/obje cts/prodaetsya_gostinica_ploscha dyu_189_kvm_sverdlovskaya_obl ast_ekaterinburg_ul_lenina_1012_ 6821312334/

Нескорректированная стоимость сопоставимых объектов – составляет в среднем от  $12\,792$  до  $76\,720$  рублей за  $1\,$  кв.м.

38

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

# 7.5. Анализ основных факторов влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

Основными ценообразующими факторами являются 4:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта).

Основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

# Корректировка на торг

Корректировка на торг вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород

39

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Источник информации: http://xn--35-9kcqplugas2eye.xn--p1ai/poleznaya-informaciya

# Таблица 4. Корректировка на торг

таолица 100

Класс объектов	Aĸ	гивный рынс	OK .
	Среднее	Доверительны интервал	
Цены пред	ложений объ	ектов	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов A, B)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

## Корректировка на тип объекта

Корректировка на тип объекта вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород.

Таблица 5. Корректировка на тип объекта

таминца тот

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительнь интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90

### Корректировка на площадь

Корректировка на площадь вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород.

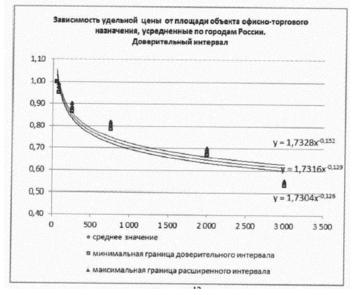
Таблица 6. Корректировка на площадь

			усреднен	ные данн	ые по Рос	сии (цен	ы)		
Пло	ощадь, кв.м				анал	тог			
		<50 50-100	50-100	100-250	250-500	500- 1000	1000- 1500	1500- 3000	>3000
	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
опенки	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
) To	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
ţ	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
P 9	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
объект	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

40

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»



## Корректировка на состояние отделки

Корректировка на площадь вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород.

Таблица 7. Корректировка на состояние отделки

цены оф	исно-торговых	аналог						
объектов		без отделки	требует космети- ческого ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"			
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64			
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70			
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81			
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1			

# Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка на наличие отдельного входа вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительны интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

### Корректировка на расположение относительно красной линии

Корректировка на расположение относительно красной линии вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород.

Таблица 8. Корректировка на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительнь интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

### Корректировка на расположение в пределах города

Корректировка на расположение в пределах города вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород.

Таблица 9. Корректировка на расположение в пределах города

		T	олица -			
Отношение цен офисно- торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение		тельный рвал			
Удельная цена						
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00			
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89			
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82			
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76			
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66			
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76			

## 8. Анализ наиболее эффективного использования.

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

- 1. Физическая возможность физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
- 2. Допустимость с точки зрения законодательства характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.
- 3. Финансовая целесообразность допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
- 4. *Максимальная продуктивность* кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Перед тем, как сделать выбор в пользу того или иного варианта использования имущества – объектов недвижимости, потенциальному покупателю необходимо ответить на два вопроса:

Насколько планируемый вариант использования отвечает потребностям, сложившимся на рынке? Ответ на данный вопрос требует изучения рынка и анализа конкуренции.

Каковы затраты на реализацию планируемого варианта использования имущества? Для ответа требуется анализ:

- рыночного спроса;
- правовой обоснованности проекта;
- финансовой обоснованности проекта.
- Анализ физической и финансовой осуществимости проведен методом качественного анализа вариантов использования помещения (для расчетов принята четырехбалльная шкала).

43

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Далее представлен анализ НЭИ в табличной форме:

Таблица 10. Анализ физической и финансовой осуществимости помещений.

	Тип здания					
Характеристика	Административное (Офисное)	Торговое	Гостиничное (отель)			
Общая площадь	3	4	4			
Объемно-планировочное решение	3	2	3			
Местонахождение	3	3	3			
Наличие инженерных сетей	4	4	4			
Общее физическое состояние	4	4	4			
Суммарный балл	13	13	14			

Примечание: Шкала оценок, использованных в таблице: 1 - плохо; 2 - удовлетворительно; 3 хорошо; 4 - отлично.

• Источник информации: расчеты Оценщиков

Проведя анализ с учетом вышеописанных критериев, было определено, что наиболее эффективный вариант использования объекта оценки – как помещение под гостиницу - отель.

# 9. Сравнительный подход

Сравнительный подход - это метод оценки справедливой стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок куплипродажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета справедливой стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Основные этапы оценки данным методом:

- 1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- 2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке нежилых помещений является такая единица, как стоимость 1 кв. м общей площади.
- 3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

### 9.1. Оценка помещений

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;

приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых Объекта к справедливой стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных Объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых Объекта производился на основании данных Internet.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м общей площади Объекта.

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

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка недвижимости г. Екатеринбурга. Критерии отбора аналогов:

- местоположение;
- тип помещения;
- тип здания;
- техническое состояние помещения;
- площадь.

Таким образом, были выделены помещения следующей площади:

Ниже приведена таблица, по опубликованным предложениям в сети Internet.

45

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Таблица 11. Информация об объектах-аналогах нежилых помещений

Наименование показателя/элемента сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип объекта	Встроенно-пристроенное помещение	OC3	OC3	Встроенно-пристроенное помещение
Тип помещения	Гостиница	Гостиница	Гостиница	Гостиница
Совершенная сделка или предложение	-	Предложение	Предложение	Предложение
Дата	май.19	май.19	май.19	май.19
Площадь, кв. м	3 610,5 2321 3371,1		349,3	
Местоположение	Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б.Ивдельский переулок), дом 23	Свердловская область, Екатеринбург, улица Сакко и Ванцетти, 38	Свердловская область, Екатеринбург, улица Испытателей, 24	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. УНЦ, ул. Чкалова, 239
Расположение в пределах города	центр	центр	спальный микрорайон	центр
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Техническое состояние помещений	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Цена предложения, руб.	-	160 000 000	99 000 000	19 000 000
Цена предложения, без учета НДС 20%, руб.		133 333 333	82 500 000	15 833 333
Источник информации		https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_gostinica_ploschadyu_2321_kvm_sverdlovskaya_oblast_ekaterinburg_m_ploschad_1905_g_oda_ekaterinburg_sverdlovskaya_oblast_ulica_sakko_i_vancet_68212_42189/	https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_gostinica_ploschadyu_33711_kvm_sverdlovskaya_oblast_ekaterinburg_m_botanicheskaya_mikrorayon_kolcovo_oktyabrskiy_rayon_ekaterinburg_sverdlo_6821_928933/	https://ekb.cian.ru/sale/commercia l/193656527/
В результате интервьюирования было выяснено		Объект продается в качестве бизнеса и налогом на добавленную стоимость облагается	Объект продается в качестве бизнеса и налогом на добавленную стоимость облагается	Объект продается в качестве бизнеса и налогом на добавленную стоимость облагается

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

При расчёте справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых Объекта недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

объем передаваемых прав;

финансовые условия;

условия продажи;

снижение цены в процессе торгов;

на дату предложения;

на местоположение:

качественные и количественные характеристики помещения;

на физическое состояние.

# Корректировка на торг

Корректировка на торг вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород

Таблица 12. Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок			
	Среднее	Доверительны интервал		
Цены предложений объектов				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%	
2. Высококлассные офисы (Офисы классов A, B)	9,8%	9,1%	10,4%	
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%	
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%	

## Корректировка на тип объекта

Корректировка на тип объекта вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород.

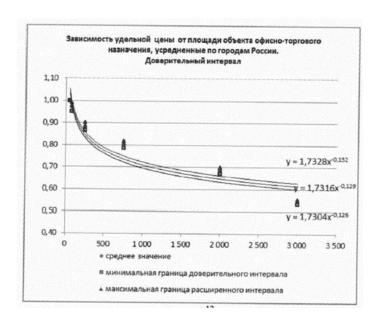
### Таблица 13. Корректировка на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверит инте	гельный рвал
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90

### Корректировка на площадь

Корректировка на площадь вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород.

Таблица 14. Корректировка на площадь



	00	OA1	OA2	OA3
Площадь, квм	3 610,5	2 321,0	3 371,1	349,3
Показатель	0,6019	0,6372	0,6072	0,8135
Корректировка, %		-5,54%	-0,87%	-26,01%

# Корректировка на состояние отделки

Корректировка на площадь вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород.

### Таблица 15. Корректировка на состояние отделки

цены офисно-торговых объектов		аналог				
		без отделки	требует космети- ческого ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"	
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64	
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70	
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81	
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1	

## Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка на наличие отдельного входа вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86

# Корректировка на расположение относительно красной линии

Корректировка на расположение относительно красной линии вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2016" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2016 г., Нижний Новгород.

Таблица 16. Корректировка на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

### Корректировка на расположение в пределах города

Корректировка на расположение в пределах города вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород.

### Таблица 17. Корректировка на расположение в пределах города

Отношение цен офисно- торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена	Per Listania (de		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q-q}{Q} * \left(\frac{1}{(n-1)}\right)$$
, где

D – удельный вес, %,

Q - суммарное отклонение,

q - отклонение по данному аналогу,

n - количество аналогов.

Результаты расчета весов объектов-аналогов приведены в конце таблиц расчета стоимости сравнительным подходом.

Ниже размещены таблицы с поправками, которые были внесены исходя из имеющихся различий между объектами-аналогами и оцениваемыми помещениями.

Таблица 5. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.

Элемент сравнения	Объект оценки	ливои стоимости объекта о Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	
Цена предложения, руб./кв. м	-	57 447	24 473	45 329	
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	
Описание корректировки	Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются на правах собственности, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.				
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	57 447	24 473	45 329	
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Описание корректировки	Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами, нестандартных условий продажи услуг (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи услуг соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.				
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	57 447	24 473	45 329	
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	
Описание корректировки	Условия продажи являются в		мента рынка коммерческой недв ировка не вводится.	ижимости для всех объектов	
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	57 447	24 473	45 329	
Время продажи	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019	
Описание корректировки	Поскольку объекты-аналог		в тот же период, что и дата про не применялась.	оведения оценки, то данная	
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	57 447	24 473	45 329	
Совершенная сделка или предложение	-	Предложение	Предложение	Предложение	
Описание корректировки	Поскольку нет реальной возможности получить достоверные сведения о совершившихся фактах продажи (условия сделок являются коммерческой тайной и не разглашаются), то использовались данные о предложениях аналогичных объектов. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. По данным "Справочника оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2018 г.) Недвижимость предназначенная для определенного вида деятельности имеет корректировку на торг для продажи среднее значение: - 13,1% К объектам-аналогам вводится понижающая корректировка - 13,1%				
Корректировка, %	-	-13,10%	-13,10%	-13,10%	
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	49 921	21 267	39 391	
Расположение в пределах города	центр	центр	спальный микрорайон	центр	
Описание корректировки	В данном случае объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 расположены в центре города, следовательно, корректировка не требуется. Для объекта №2 вводится корректировка 35,14%				
Корректировка, %		0,00%	35,14%	0,00%	
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	_	49 921	28 740	39 391	

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Тип объекта	Встроенно-пристроенное помещение	0С3	0С3	Встроенно-пристроенное помещение	
Описание корректировки	В данном случае объект оценки и объект-аналог №3 являются встроенными помещениями, следовательно корректировка не требуется. Объекты аналоги №1 и №2 являются ОСЗ, для них принимается корректировка -11,0%				
Корректировка, %		-11,00%	-11,00%	0,00%	
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м		44 430	25 579	39 391	
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	
Описание корректировки	В данном случае объект оце		оложены на красной линии, следо буется.	овательно, корректировка не	
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	44 430	25 579	39 391	
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	
Описание корректировки	Объект оценки, как и		ьный вход, следовательно коррек	тировка не требуется.	
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м		44 430	25 579	39 391	
Площадь объекта, кв. м	3 610,5	2321	3 371,1	349,3	
Описание корректировки	Маленькая площадь помещения является наиболее ликвидной для потенциального покупателя, а следовательно имеет более дорогую стоимость кв.м чем у площадей больших размеров. Корректировал вводится по данным справочника «Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2018 г.)				
Корректировка, %	-	-5,54%	-0,87%	-26,01%	
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	41 969	25 356	29 145	
Техническое состояние помещений	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	
Описание корректировки	Большое влияние на стоимость коммерческих помещений оказывает техническое состояние. В данном случае техническ состояние объекта оценки и объектов-аналогов характеризуется как "среднее», следовательно, корректировка не требуе				
Корректировка, руб.	-	0%	0%	0%	
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	41 969	25 356	29 145	
Коэффициент вариации	27,1%				
Среднеарифметическое значение, руб.		30%	60%	39%	
Промежуточный показатель		0,767	0,535	0,698	
Весовые коэффициенты		38,4%	26,8%	34,9%	
Цена с учетом удельного веса, руб.		16 116	6 795	10 172	
Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв.м.	33 083				
Справедливая стоимость, без учета НДС 20%, руб.	5. 119 450 000				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, на дату оценки без учета НДС 20% составляет округленно:

# 119 450 000 рублей

(Сто девятнадцать миллионов четыреста пятьдесят тысяч) рублей

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

# 10. Согласование результатов и заключение о справедливой стоимости объектов оценки

Целью согласования результатов, обычно получаемых с помощью различных методов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Поскольку в рамках настоящего отчета оценка производилась только сравнительным подходом, то стоимость, полученная в рамках данного подхода, и признается справедливой.

Таким образом, согласованная справедливая стоимость права собственности на встроенно-пристроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23, по состоянию на дату оценки, без учета НДС 20% находится в диапазоне от 107 505 000 руб. до 131 395 000 руб., и, по мнению оценщиков округленно составляет:

# 119 450 000 рублей

(Сто девятнадцать миллионов четыреста пятьдесят тысяч) рублей

# 11. Итоговое заключение о стоимости

**Справедливая стоимость** Объекта оценки: права собственности на встроеннопристроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23, по состоянию на 15 мая 2019 года, без учета НДС 20% составила (округленно):

# 119 450 000 рублей (Сто девятнадцать миллионов четыреста пятьдесят тысяч) рублей

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также Международным стандартом финансовой отчетности МСФО №13, отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Генеральный директор ООО «Агентсво оценки и аудита»

Оценщик

олейников В.А.

Газина Н.А.

# 12. Заявление Оценщика

Подписавшие данный Отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- 1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- 2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах сделанных допущений и ограничивающих условий, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.
- 3. Оценщики не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- 4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
  - 5. Отчет составлен в соответствии с:
  - Гражданским кодексом РФ;
- Федеральный закон № 135-Ф3 от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-Ф3, от 21.03.2002 № 31-Ф3, от 14.11.2002 № 143-Ф3, от 10.01.2003 № 15-Ф3, от 27.02.2003 № 29-Ф3, от 22.08.2004 № 122-Ф3, от 05.01.2006 № 7-Ф3, от 27.07.2006 № 157-Ф3, от 05.02.2007 З 13-Ф3, от 13.07.2007 № 129-Ф3, от 24.07.2007 № 220-Ф3, от 30.06.2008 № 108-Ф3);
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)
  - 6. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

# 13. Список используемой литературы

# Нормативные акты

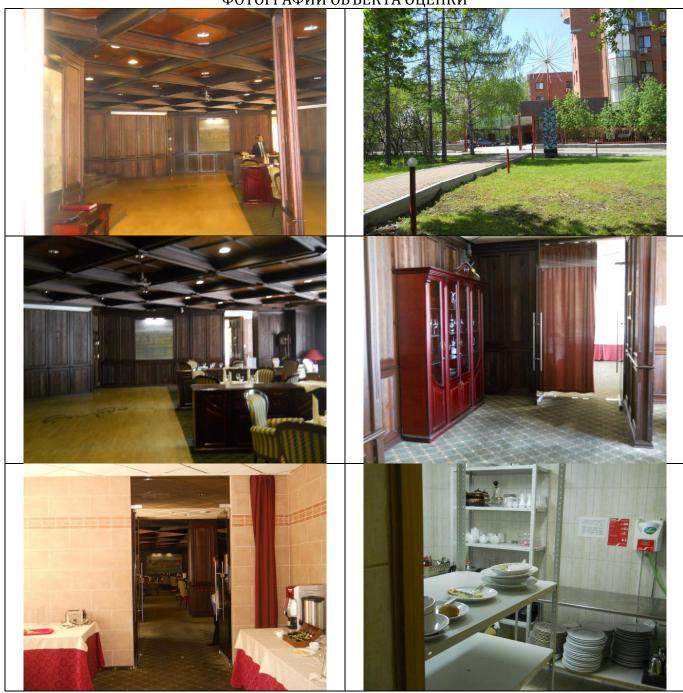
- 1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
- 2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года.
- 3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 З 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ);
- 4. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
- 5. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
- 6. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
- 7. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,
- 8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

# Книги и периодические издания

- 1. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Финансы и статистика, 2007.
- 2. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. М.: Маросейка, 2009.
- 3. Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». Москва. 1997 г.
- 4. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие / В.И. Петров ; под ред. д-ра экон. Наук, проф. Ф.А. Федотовой. М. : КНОРУС, 2007;
- 5. О.И. Крассов // Земельное право. M., 2004.
- 6. Э. Фёрстер, Б. Рёнц // Методы корреляционного и регрессионного анализа: Руководство для экономистов. М.: «Финансы и статистика», 1983. 302 с.
- 7. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. / М.А, Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. М.: Финансы и статистика, 2008.
- 8. Справочник оценщика недвижимости 2018" офисно торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород.

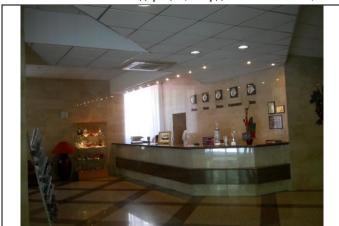
# 14. ПРИЛОЖЕНИЯ

# ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



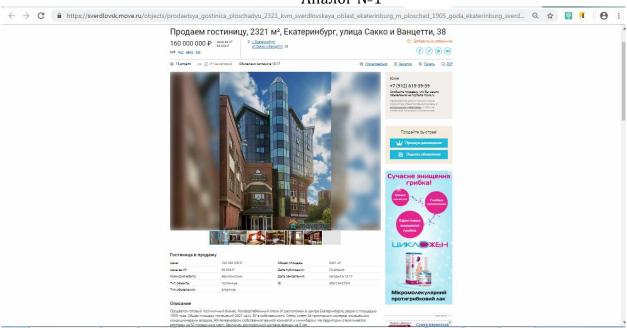
Отчет оценке справедливой стоимости встроенно-пристроенных нежилых помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23



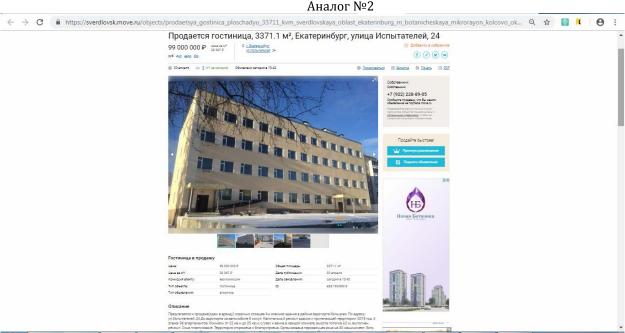




# Предложения по продаже недвижимости Аналог №1



https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya gostinica ploschadyu 2321 kvm sverdlovskaya oblast ekaterinburg m plosc had 1905 goda ekaterinburg sverdlovskaya oblast ulica sakko i vancet 6821242189/



https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya gostinica ploschadyu 33711 kvm sverdlovskaya oblast ekaterinburg m bota nicheskaya mikrorayon kolcovo oktyabrskiy rayon ekaterinburg sverdlo 6821928933/

# 

https://ekb.cian.ru/sale/commercial/193656527/

# Документы Заказчика

Номер отчета: 22/04/19А

Заказчик: 000 Фирма «На Воробьевых горах» Исполнитель: 000 «Агентство оценки и аудита»



# МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

#### ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ)

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.08.2015 г.

#### Документы-основания:

Договор купли-продажи объекта недвижимого имущества №Р2-МКАСП/ДКП-X23 от 13.08.2015 г.

### Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2", 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

Кадастровый (или условный) номер:

66:41:0303009:421

### Объект права:

Встроенно-пристроенное помещение (литер А). Назначение: нежилое. Площадь: общая 3610.5 кв.м. Номера на поэтажном плане: техподполье - помещения №№ 1-4, 8-21; цокольный этаж - помещения №№ 1-17, 19-33; 1 этаж - помещения №№ 1-44; 2 этаж - помещения №№ 1-53; 3 этаж - помещения №№ 1-53; 4 этаж - помещения №№ 1-55. Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский переулок), д. 23

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на на из политичное изущество и сделок с ним 31.08.2015 г. сделана запись регистрации № 66-66.001-66.001/610/2015-2815/3

Государственный регистратор:

/ Тамошкина Е. О. /

66-66/001-66/001/610/2913-281

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»



061977

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

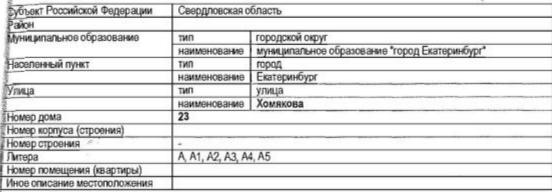
помещения

Дата: 21 февраля 2011 г.

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 0\32773\A\21\1\002

- 1. Описание объекта недвижимого имущества
- § 1.1. Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение: -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: техническое подполье, цокольный, 1-4
- 1.3. Общая площадь помещения: 3808,2 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):



- 1.5. Назначение помещения: нежилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: -
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: -
- Номер помещения на поэтажном плане: техническое подполье: 1-37; цокольный: 1-17, 19-37; 1 этаж: 1-54; 2 этаж: 1-54; 3 этаж: 1-54; 4 этаж: 1-55
- Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- Примечание: Информация о технических характеристиках и планировке объекта недвижимости достоверна на 9 июля 2007 г. (дата инвентаризации). Площадь изменилась за счет внугренней перепланировки помещ, 5,23-26,29цок.этаж;10,15,41,45-47-1 этаж;28,54-2 этаж;28,54-3 этаж;29,55,44-4 этаж; 1,2,4,8-21,25-36-подвал. В том числе возведены/сборудованы помещения: литер А - общая площадь 59,10 кв.м. (расположение - техническое подполье, помещение(я) 5-7), литер АЗ - общая площадь 71,20 кв.м. (расположение - цокольный, 1 этаж, помещение(я) цокольный: 30; 1 этаж: 30, 52-54), литер А4 - общая площадь 83,30 кв.м. (расположение - цокольный, 1 этаж, помещение(я) цокольный: 33-37; 1 этаж: 49-51), литер А5 - общая площадь 25,00 кв.м. (расположение - техническое подполье помещение(я) 36-37). Возведение холодного пристроя лит, а68. Пёреоборудовано из МОП (в итог по зданию не включено) помещ, 5-7 (тех.подполье). Кроме того, используются помещ № 1-25 5 этаж, самовольно переоборудованные из квартир NR1,2 площадью 288,7 кв.м... Информация о наличии документов на изменение планировки и возведение пристрев в ЕМУЛ "БТИ" отсутствует. Изменение нумерации помещения в соответствии с требованиями техучета, бывшее помещ, 1-4.8-21(тех.подполье);1-17,19-33(цок.эт.);1-44(1 эт.);1-53(2эт.);1-53(3эт.);1-55(4эт.). Местоположение и характеристика объекта аренды площадью 385,1 кв.м указаны в Описании объекта аренды заказ № 945220 от 21.02.2011. Описываемый объект расположен в части многоквартирного дома (квартиры с 1 по 21).

1.11. Екатеринбургское муниципальное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"

(Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства № 163 от 30.12.2005)

0

+5,026 TEXMINECTOR HESERY APRIATION

Начальник экспертно-правового буд ЕМУП «БТИ», действующий на ос

доверенности № 20 от 28.02.2008 Н.Ж

Лист 1, всего листов 7





66

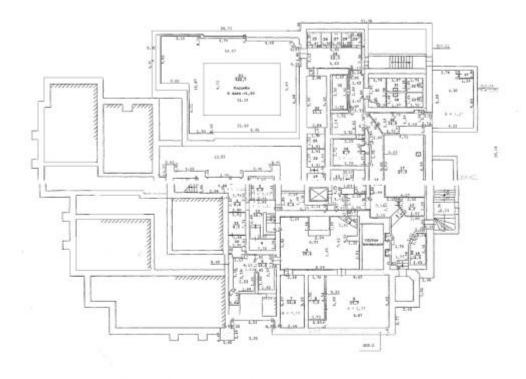
Номер отчета: 24/05/19А

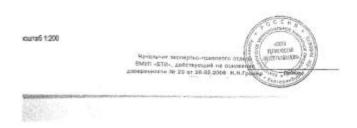
Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: 000 «Агентство оценки и аудита»

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

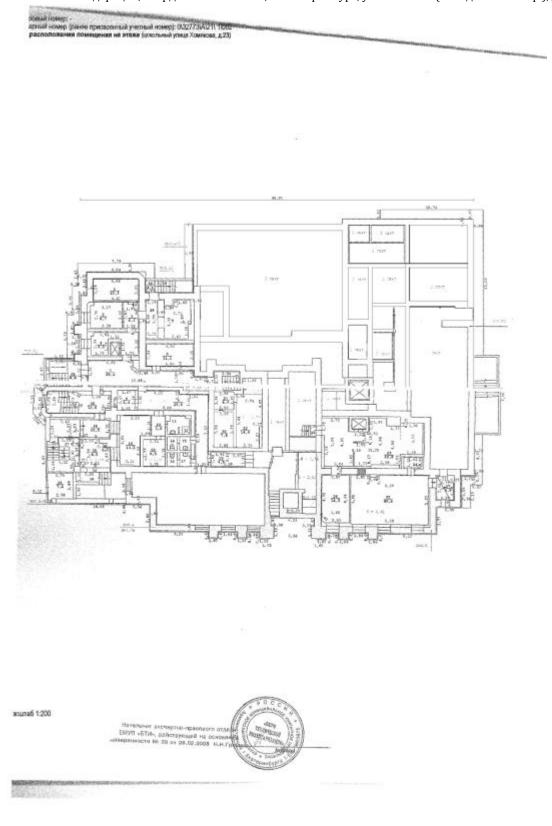
стровей номер: - итарчый номер (ренее присвоенный учетный номер); 0/32773/A/21, 1902 - и расположения помещении на этаже (увыеносте подполье улица Ужелося, д.23





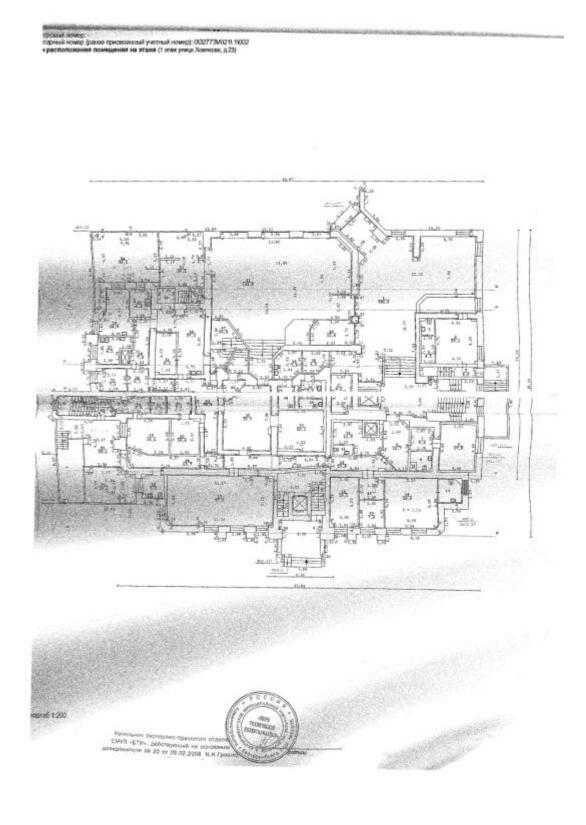
Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»



Номер отчета: 24/05/19А

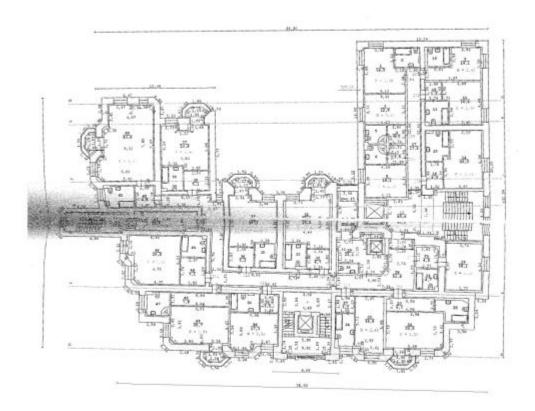
Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

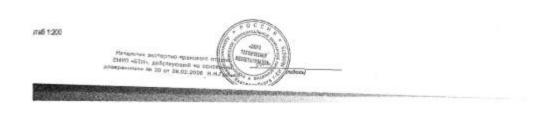


Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

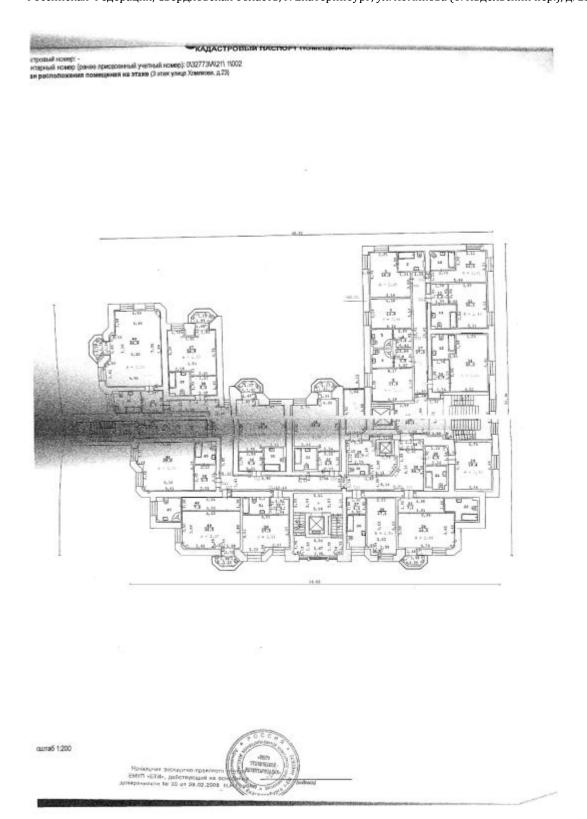


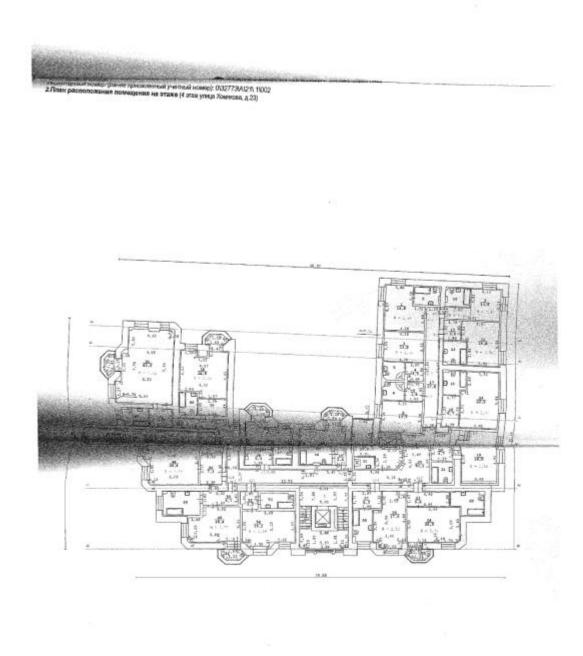




Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»







Отчет оценке справедливой стоимости встроенно-пристроенных нежилых помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23

### Документы Исполнителя

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»



Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»





г. Москва

#### ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/10003/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщих обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется

имеют положения настояще				
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713055834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.			
СТРАХОВАТЕЛЬ	OOO «Агентство оценки и аудита» 109029, Москва, ул. Большая Калитниковская 42, офис 002/1 ИНН 7706735560			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 22 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 мин; 21 января 2020 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настояще Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договор определен Правилами страхования.			
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 10 000 000.00 руб. (Десять миллионов рублей 00 колеек) Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000.00 руб. (Десять миллионов рублей 0 колеек) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховог суммы			
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)			
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 10 000,00 руб. (Одиннадцать тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачем Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 25 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховат сумма, иметы ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.			
объект страхования	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (иссами, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.			
СТРАХОВОЙ РИСК	Страхование риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.  По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованию деятельности (если страхование осуществленова а соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:  - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 22 января 2019 г. по 21 января 2020 г. (обе даты включительно);  - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 22 января 2019 г. по 21 января 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.			
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховцика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам			

которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

	возникновение непредвид требованиями (исками, пр которого застрахован по согласованы со Страховщ	денных судебны ретензиями) о во договору страхо циком и такие ра	трахового возмещения. Страховым случаем также является х и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему эзмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение вания, при условии что такие расходы предварительно письменно сходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии)	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	о возмещении вреда или снизить размер возмещения.  Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики — физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.			
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования.  Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.1 правил страхования.			
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:  • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);  • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);  • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;  • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.			
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru w/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:  Сумма страхового Максимальный срок выплаты (рабочие дни) возмещения, руб.			
	До 40 000 000 От 40 000 001 до 200 000 000 Свыше 200 000 000	отражаются в которое подпи	док выплаты согласовываются сторонами дополнительно и Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, сывается между Страхователем и Страховщиком на основании	
	Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней  Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика.  Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от  Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах  страхования.  Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.			
ТЕРРИТОРИЯ	Иные права, ооязанности и деиствия сторон указаны в правилах страхования.  Российская Федерация			
СТРАХОВАНИЯ ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.			
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.			
приложения:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;     2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» о 02.11.2015г.			
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Агенство оценки и аудита»			СТРАХОВЩИК АО "Альфастарование	
в лице Генерального директора действующего на основании Устава			в лице птусоводителя правления коммерческого страхования Корпора паносо блока МРЦ Забралова Антона Сергеевича, действующего на основании заберенности №11869/18 от "27" октября 2016	





79

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»



### НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

## CBHAETEADCTBO

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15 июля 2011 г.

No 2732-11

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

### Макарова (Газина) Наталия Александровна

Паспорт 45 11 №254989 выдан ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ТАГАНСКИЙ 18 06 2011

Московская Финансово-Промышленная Академия чта, удостоверяющие личность)

диплом о профессиональной переподготовке ПП 984744

1548

26.09.2008

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

является членом некоммерческого нартнерства «САМОРЕТ УЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру

18 марта 2009 г.

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный директор НП АРМО

Петровская Е.Е

Москва

MOCKE

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»



#### ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/10005/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

01 марта 2019 г. г. Москва Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу меют положения настоящего Договора. СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 p/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593. СТРАХОВАТЕЛЬ Оценщик Газина Наталия Александровна Адрес регистрации и/или ИНН: 770973915214 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 11 марта 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 10 марта 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. СТРАХОВАЯ СУММА. Страховая сумма составляет 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей. Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) лимиты ответственности. Лимит ответственности по возмещению <u>судебных и иных расходов</u> Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы ФРАНШИЗА Франшиза не установлена (отсутствует) Страховая премия по настоящему Договору составляет 3 000,00 руб. (Три тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. Страховщика в срок до 11 марта 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору. СТРАХОВОЙ РИСК Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба: при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 14 июня 2018 г. по 13 июня 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 14 июня 2018 г. по 13 июня 2019 г..; (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правипами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя. связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

	ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при услови такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведе целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.				
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оце рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.				
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.  Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Прави страхования.				
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:  • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);  • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаем (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);  • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;  • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.  По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.				
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третъих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска третъими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.  Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховцика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.  Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.				
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация				
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.				
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-НЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений и простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.				
приложения:	Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;     Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» од.11.2015г.				
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»				
Газина Наталия Алексан	в лице Руководителя Управления коммерческого страховани Корпоративного блока МРЦ Шувалова А.С. действующего на основани доверенности №11869/18 от "27" октября 2018 г.				

Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

# квалификационный аттестат в области оценочной деятельности No 016640-1 20 19 F Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Газиной Наталии Александровне выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от « 22 " 20 19 r. No 111 февраля Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » февраля 20 22 г.



Номер отчета: 24/05/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»