

ОТЧЕТ № 16/06/20A

об оценке справедливой стоимости права собственности на: земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. №140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233

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

Оценочная компания: ООО «Агентство оценки и аудита»

Дата оценки:

26 июня 2020 г.

Основание проведения оценки: Приложение № 55-P2-115-20 от 26 июня 2020 г. к Договору № P2-O/2015-AOиA об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.

Дата составления отчета об оценке: 26 июня 2020 г.

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Приложением № 55-Р2-115-20 от 26 июня 2020 г. к Договору № Р2-0/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г., произведена оценка справедливой стоимости права собственности на: земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233.

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.

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.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 16/06/20A от 26 июня 2020 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком 000 «Агентство оценки и аудита» сделан вывод о том, что справедливая стоимость права собственности на: земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233, по состоянию на 26 июня 2020 г. составляет (НДС не облагается):

1 596 000 (Один миллион пятьсот девяносто шесть тысяч) руб.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки,

представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

С уважением,

Генеральный директор 000 «Агентство оценки и аудита»

В.А. Олейников



Оглавление

1.0CHC	ЭВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ4	l
2.3АДА	НИЕ НА ОЦЕНКУ5	,
3.ОБЩ	ИЕ СВЕДЕНИЯ	í
3.1.	Сведения о заказчике оценки	j
3.2.	Сведения об Оценщике	
3.3.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и	
	ТИСТАХ	
3.4.	Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
3.5.	Вид определяемой стоимости	
	УЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ УИ	
•	ИЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ11	
	ІЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ12	
6.1.	Основные этапы проведения оценки	
6.2.	Обзор подходов и методов оценки	
6.3.	Согласование результатов 16	
7.ОПРБ	деление основных оценочных понятий (терминов), используемых в отчете ов	;
	E	
8.ОПИ	САНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ	ì
колич	ІЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ19	
8.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные	
	ристики Объекта оценки.	
8.2.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	
8.3.	Анализ достаточности и достоверности информации	
	ІИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ	
	РЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	
9.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе Эжения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в	
	лжения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденции, наметившихся на рынке в предшествующий дате оценки	
ны иод, 9.2.	ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. СОЧИ	
9.3.	Основные ценообразующие факторы	
	ЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ35	
	ІСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К	
	Е	
11.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	
11.2.	Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом	
12.СОГ.	ЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К	2
	E	
13.ИТО	ОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ55	,
	ЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ	
	ников их получения	
	ЭЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ57	
	ЭЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты	
Параметр	Значение
	Приложение № 55-Р2-115-20 от 26 июня 2020 г. к Договору № Р2-О/2015-
	АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета)	16/06/20А от 26 июня 2020 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право собственности на: земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233.
Объект оценки	Право собственности на: земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: не применялся, отказ обоснован Сравнительный подход: 1 596 000 (Один миллион пятьсот девяносто шесть тысяч) руб. Доходный подход: не применялся, отказ обоснован
Итоговая величина стоимости объекта оценки	1 596 000 (Один миллион пятьсот девяносто шесть тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки предполагается использовать для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяется только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый (или условный) номер: 23:49:0201003:1233.
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
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
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объектов оценки)	"26" июня 2020 г.
Сведения о независимом оценщике	Газина Наталия Александровна. Документ об образовании Оценщика: Московская Финансово-промышленная Академия, диплом о профессиональной переподготовке ПП 984744, выдан 26.09.2008 г. Страховщик – СПАО «РЕСО-Гарантия», договор страхования (страховой полис) № 922/1692825046 от 08.03.2020 г., срок страхования с 08.03.2020 г. по 07.03.2021 г., размер страховой суммы 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации: некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включен в реестр оценщиков 18 марта 2009 г. за регистрационным номером 1548, 115184, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19.
Гарантия исполнителя	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников (оценщиков по настоящему приложению) со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет.

Источник: Задание на оценку к Договору об оказании услуг по оценке



3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Параметр	Значение	
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания	
полное наименование:	«Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»	
Местонахождение	115432, г. Москва, проспект Андропова, дом 18, корпус 1, помещение VI	
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077759414281 от 24 августа 2007 г.	
инн / кпп	7723625776 / 772501001	
Favorance new programs	р/с 40701810220210000003 в ПАО «МТС-Банк»	
Банковские реквизиты	к/с 3010181060000000232, БИК 044525232	

3.2. Сведения об Оценщике

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 4. Сведения об Оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Газина Наталия Александровна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП "АРМО", расположенной по адресу: г Москва, Преображенское р-н, ул Суворовская, д 19 стр 1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: НП "APMO" от 04.03.2019, регистрационный номер № 1548
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	"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 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №016640-1 от 22 февраля 2019 г. по направлению «Оценка недвижимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности № 922/1692825046, выданный организацией: СПАО "РЕСО-Гарантия". Период страхования с 08.03.2020 по 07.03.2021. Страховая сумма 30000000 (тридцать миллионов руб.)
Местонахождение оценщика	115088, г. Москва, ул. Машиностроения 2-я, дом 25, строение 5, этаж 2, офис 17
Номер контактного телефона	+7(499) 709-83-53
Адрес электронной почты	info@agentocenka.ru
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	11
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 состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.



Номер отчета: 16/06/20А

Заказчик: 000 УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» Исполнитель: 000 «Агентство оценки и аудита»

Параметр	Значение
	Размер оплаты оценщику 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.

3.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-Ф3, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

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

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия привлеченных к проведению и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия		
Газина Наталия Александровна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с		
газина паталил Александровна	составлением Отчета об оценке.		

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

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

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовои договор			
Параметр	Значение		
Организационно-правовая форма и	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и		
полное наименование	аудита»		
Местонахождение	115088, г. Москва, ул. Машиностроения 2-я, дом 25, строение 5, этаж 2,		
местонахождение	офис 17		
ОГРН	ОГРН 1107746294150		
Дата присвоения ОГРН	«16» апреля 2010 г.		
инн/кпп	7706735560/772201001		
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности от № 922/1673013581 от 21 января 2020 г. Страховщик – СПАО «РЕСО-Гарантия» Страховая сумма – 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Период страхования: с 22 января 2020 г. по 21 января 2021 г.		
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор			

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

3.5. Вид определяемой 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.

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;
- 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.



4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- 1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации.
- 2. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- 3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
- 4. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в Задании на оценку, на которых должна основываться оценка.
- 5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
- 6. Заказчик заверяет, что отсутствуют какие-либо скрытые факторы, касающиеся объекта оценки и способные повлиять на его стоимость. На Оценщика не возлагается ответственность по обнаружению подобных факторов.
- 7. Оценщик предполагает, что с даты оценки до даты выдачи документов, устанавливающих права на объект оценки физические характеристики, местоположение и границы не изменялись
- 8. Оценка не должна учитывать какого-либо личного имущества, находящегося на территории объекта оценки, в случае обнаружения такового.
- 9. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку, Возможность разглашения результатов настоящего отчета определяется Уставом профессиональной организации, к которой принадлежит Оценщик.
- 10. Наиболее эффективное использование объекта оценки текущее, которое является законодательно разрешенным, физически и финансово возможным.
- 11. В ходе расчетов некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результаты оценки
- 12. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
- 13. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- 14. От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы или давать показания и присутствовать в суде в связи с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
- 15. Заказчик должен принять условие о защите Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, ввиду легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.



- 16. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- 17. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- 18. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику, и срок предоставления согласовываются сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
- вероятностной природы рынка, недостаточности исходной неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение справедливой стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина справедливой стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины справедливой стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанных в отчете интервалов неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчета величина справедливой стоимости является ошибочной.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.



5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее ФСО № 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);
- Стандарты НП «АРМО».

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).



Исполнитель: 000 «Агентство оценки и аудита»

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные этапы проведения оценки

Согласно п. 16 ФСО № 1, выполняя оценку недвижимости, оценщик должен:

- Заключить договор на проведение оценки, включающий задание на оценку;
- Осуществить сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применить подходы к оценке, включая выбор конкретных методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласовать (обобщить) результаты применения подходов к оценке и определить итоговую величину стоимости.
- Составить отчет.

6.2. Обзор подходов и методов оценки

Определения подходов к оценке приведены в ФСО № 1.

Сравнительный подход, согласно п.10, п. 12, п. 13 и п.14 ФСО № 1:

- «10. Объект-аналог объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость...
- 12. Сравнительный подход совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- 13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.
- 14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки...».

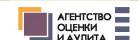
Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектамианалогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;



12 Номер отчета: 16/06/20A

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

Исполнитель: 000 «Агентство оценки и аудита»

- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход, согласно п. 15, п. 16 и п. 17 ФСО № 1:

- «15. Доходный подход совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- 16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.
- 17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.



При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Затратный подход, согласно п. 18, п. 19, п. 20 ФСО № 1:

- «18. 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.
- 19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.



20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- рыночная стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.



Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

6.3. Согласование результатов

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.



7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 5).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (Φ CO № 1)», пункт 6).

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



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

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

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

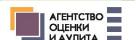
Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению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

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

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

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

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).



8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки.

Правоустанавливающие и технические документы, предоставленные заказчиком:

- Выписка из ЕГРН
- Кадастровый план земельного участка

Перечень источников внешней информации:

- Официальный сайт Банка России. (www.cbr.ru);
- База данных «Циан», «Авито», Realto (Источники www.cian.ru; www.avito.ru, www.an-estate.ru) и др.;
- ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
- Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник информации: Институт экономической политики имени Е.Т. Гайдара (Институт Гайдара), http://www.iep.ru);
- Портал недвижимости «СтатРиэлт»;
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

8.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140.

Сочи — город в России, расположен на северо-восточном побережье Чёрного моря (Черноморское побережье России) в Краснодарском крае, на расстоянии 1700 км от Москвы.

Сочи — крупнейший курортный город России, важный транспортный узел, а также крупный экономический и культурный центр черноморского побережья России.

Неофициально именуется также летней, южной и курортной «столицей» России. В 2012 году журнал Forbes признал Сочи лучшим городом для ведения бизнеса в стране.

Сочи является самым длинным городом России и вторым самым длинным городом мира после Мехико, протяжённость которого составляет 200 км, а Сочи — 146 км.

Город располагается около 43 градусов северной широты, то есть примерно на географической широте Ниццы, Торонто, Алма-Аты и Владивостока. Координаты города Сочи (Главного почтамта) — 43°35′07″ с. ш., 39°43′13″ в. д. Естественные границы города (закреплены Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 11 февраля 1961 года):

- с юго-запада Чёрное море;
- с востока река Псоу и верховья реки Мзымты;
- с севера Главный и Водораздельный хребты Западного Кавказа;
- с запада междуречье рек Магри и Шепси (за ним территория Туапсинского района и самого города Туапсе).

Важнейшие факторы, привлекающие отдыхающих в Сочи: тёплый субтропический климат; море, минеральные источники, близость гор, развитая туристско-рекреационная инфраструктура. Девственные колхидские леса Западного Кавказа на территории города (Кавказский государственный биосферный заповедник) внесены в список всемирного наследия ЮНЕСКО.



19 Номер отчета: 16/06/20А

Заказчик: 000 УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» Исполнитель: 000 «Агентство оценки и аудита»

Зака

Протяжённость города Сочи вдоль черноморского побережья (с северо-запада на юго-восток) — около 99 км. По своей территории город-курорт Сочи превосходит 28 государств, в том числе, например, такую страну, как Люксембург.

Из общей площади города-курорта в 3502 км², 81 % приходится на особо охраняемые территории и объекты (Кавказский природный биосферный заповедник, Сочинский общереспубликанский государственный природный заказник, Сочинский национальный парк). Более 80 % территории города занимает растительность, которая представлена в широком диапазоне высотной зональности: от субтропических лесов до ледниковых высокогорий. Под населённые пункты, расположенные на территории города-курорта, приходится 8,1 % земельного фонда города. Земли лесного фонда занимают 6,2 %, сельскохозяйственного назначения — 4,2 %, промышленность, энергетика, транспорт, связь — 0,3 % и земли водного фонда — 0,03 % земельного фонда.

В состав города Сочи входят 4 внутригородских района: Адлерский, Лазаревский, Хостинский и Центральный. Администрации внутригородских районов непосредственно подчиняются главе администрации города Сочи. В свою очередь внутригородским районам административно подчинены 1 поселковый и 11 сельских округов, находящиеся в пределах границ города Сочи. Общая площадь города Сочи составляет 3505 км², в том числе:

- Адлерский район 2030 км² от реки Псоу до реки Кудепста,
- Хостинский район 104 км² от реки Кудепста до реки Верещагинка,
- Центральный район 21 км² от реки Верещагинка до села Сергей-Поле,
- Лазаревский район 1350 км² от села Сергей-Поле до посёлка Магри.

Адлерскому внутригородскому району, кроме Адлера, подчинены 1 поселковый и 3 сельских округа: Краснополянский поселковый округ, Кудепстинский сельский округ, Молдовский сельский округ, Нижнешиловский сельский округ. Лазаревскому внутригородскому району, кроме Лазаревского, подчинены 6 сельских округов: Верхнелооский, Кировский, Кичмайский, Лыготхский, Солохаульский, Волковский. Хостинскому внутригородскому району, кроме Хосты, подчинены 2 сельских округа Барановский и Раздольский. В Центральном внутригородском районе ни сельских, ни поселковых округов не имеется.

Численность населения муниципального образования город-курорт Сочи — 507 365 чел. (2018), в том числе городское население — 429 070 чел. (2018). По численности населения Сочи занимает 5-е место среди городов Южного федерального округа — после Ростова-на-Дону (1 125 299), Волгограда (1 015 586), Краснодара (881 476), Астрахани (532 504); и 49-е место в России. Среди городов на Чёрном море Сочи до 2014 года занимал 3-е место по числу жителей, уступая Одессе и Самсуну и немного опережая Севастополь, Трабзон и Варну. В 2015 году его опередил Севастополь, население которого бурно растёт.

В администрации города Сочи существуют альтернативные оценки численности населения Сочи, основанные на анализе объёмов потребления в жилищно-коммунальном хозяйстве воды и электроэнергии, количестве обращений в поликлиники и численности школьников. Согласно этим оценкам не в пиковый летний курортный сезон, а в межсезонную часть года население Сочи превышает 600 тысяч человек. В администрации города подобный рост населения связывают не столько с ростом рождаемости, сколько с переселением на постоянное место жительства из других частей России. В администрации города полагают, что рост населения на 200 тыс. человек произошёл после 2012 года, когда численность населения Сочи составляла около 400 тыс. жителей.

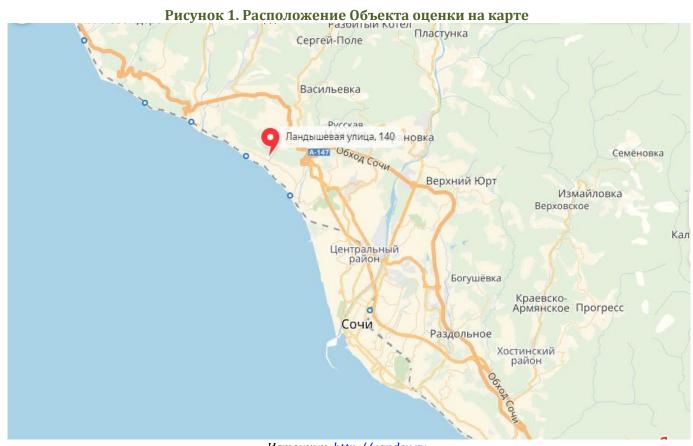
Выступая центром российского Черноморского побережья, город Сочи концентрирует человеческие, инвестиционные, финансовые, интеллектуальные и другие виды ресурсов. В городе сосредоточена значительная часть инвестиций, по доле которых, в Краснодарском крае, он уступает только Краснодару. Все эти факторы повлияли на то, что вокруг Сочи сложилась агломерация.

Центральный район и Адлер наиболее развиты. Непосредственно сам город (Центральный район) концентрирует трудовые ресурсы: потоки маятниковой трудовой миграции в центр — постоянное явление. В районе проживает 32 % сочинцев, здесь чрезвычайно высокая плотность населения (если в Лазаревском районе 53 чел./км², то в Центральном — 4743 чел./км²), здесь сосредоточены офисы, банки, административные учреждения, крупные отели, предприятия туристско-рекреационного и санаторно-курортного комплекса, научные и образовательные учреждения.



Сочи — крупный экономический центр Краснодарского края и России. По мнению экономикогеографа Натальи Зубаревич, город, будучи «рекреационной столицей», наряду с крупнейшими индустриальными центрами, выступает «мотором» развития, определяющим перспективы и направления развития страны. В основе экономики Сочи лежат торговля, строительство, курортная и туристическая сфера. Её структура на 2015 год: розничная торговля (59 %), строительство (15 %), курорты и туризм (11 %), промышленность (10,6 %), транспорт (3,5 %) и сельское хозяйство(0,9 %). Сочи выступает одним из базовых центров привлечения человеческого и финансового капитала в стране: инвестиции в экономику города за последние 10 лет составили более 1,1 трлн руб. Оборот средних и крупных предприятий Сочи за 2016 год составил более 170,8 млрд рублей. Прирост оборота по сравнению с предыдущим годом — 14,2 %.

Эксперты высоко оценивают вклад города в экономику России, часто включая его в рейтинги развития и инвестиционной привлекательности. В 2010 году Сочи возглавил «Рейтинг городов России по качеству жизни» института «Урбаника»; эксперты отмечали высокий темп развития города, масштабные инвестиции в преддверии Олимпиады 2014 года, благоприятную экологическую обстановку и высокую безопасность жителей. В 2012 году Сочи возглавил рейтинг «30 лучших городов для бизнеса» журнала «Форбс». В 2014 году Сочи занял пятое место в «Интегральном рейтинге крупнейших городов России», отражающем развитие городов по уровню жизни.



Источник: http://yandex.ru

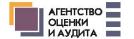
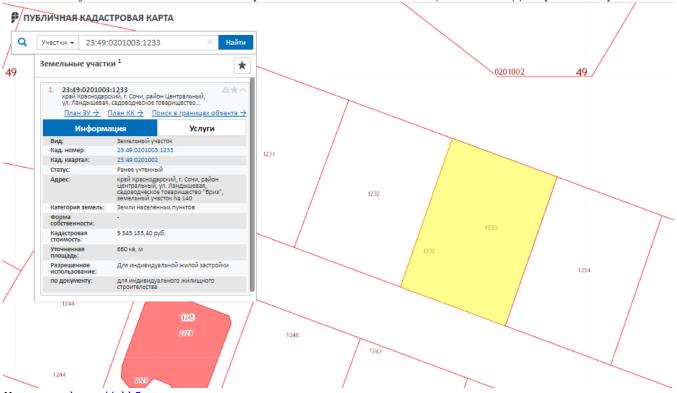


Рисунок 2. Месторасположение объекта оценки локально



Источник: <u>http://yandex.ru</u>





Источник: https://pkk5.rosreestr.ru

Описание Объекта оценки составлено на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком. В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.



Таблица 7. Описание Объекта оценки

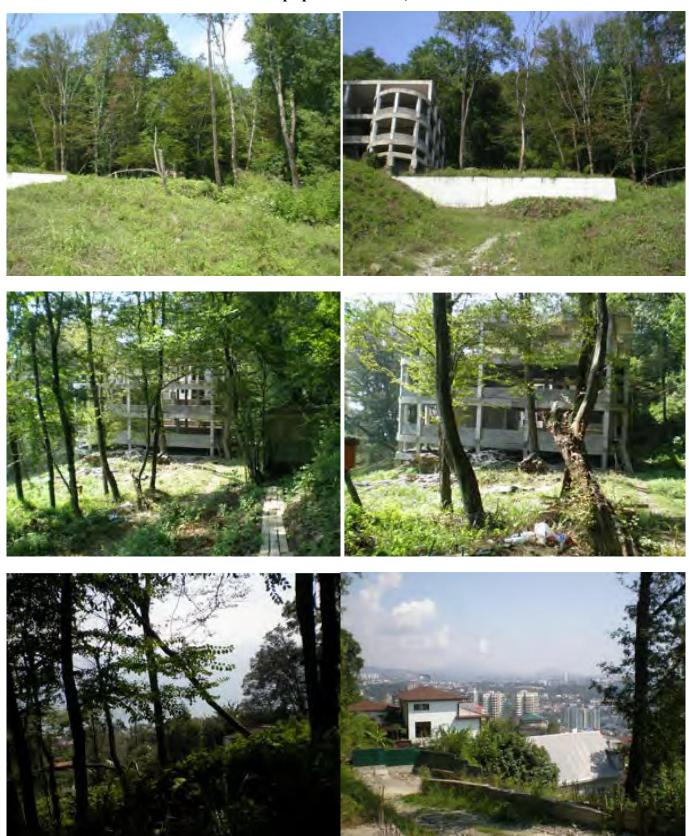
	Объекта оценки Значение	Истопички информации	
Параметр		Источники информации	
	Общая информация		
	Владельцы инвестиционных паев –		
	Закрытый паевой инвестиционный		
	рентный фонд «Рентный 2» под		
0 4	управлением Общества с		
Субъект права	ограниченной ответственностью		
	Управляющая компания «Надежное		
	управление», 0ГРН: 1077759414281	Выписка из Единого	
	дата присвоения от 24 августа 2007 г., ИНН 7723625776	государственного реестра	
D		недвижимости об объекте	
Вид права	Долевая собственность	недвижимости №99/2018/59746536	
Объект права	Земельный участок	от 16.01.2018 г.	
Категория	Земли населенных пунктов	Данные публичной кадастровой	
Разрешенное	Для индивидуального жилищного	карте (http://maps.rosreestr.ru/) ¹	
использование/назначение	строительства		
Текущее использование	По назначению		
Обременения	Доверительное управление		
Кадастровый (или	23:49:0201003:1233		
условный) номер	201131020100011200		
Кадастровая стоимость,	5 345 135,40		
руб.			
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены	-	
	Местоположение		
Регион	Краснодарский край	Выписка из Единого	
Адрес	Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140	государственного реестранивный рестранивный примимости об объекти недвижимости №99/2018/59746530 от 16.01.2018 г. Данные публичной кадастровой	
Наличие водоема, лесного		карте (http://maps.rosreestr.ru/)	
массива	есть		
Транспортная доступность			
общественным и личным	Хорошая	http://maps.yandex.ru/;	
транспортом			
Характеристика		результат визуального осмотра	
инфраструктуры в районе	Среднеразвитая		
расположения Объекта	Среднеразвитая		
оценки			
Физические характеристики			
Общая площадь земельного	660,0	Данные публичной кадастровой	
участка, кв. м	· ·	карте (http://maps.rosreestr.ru/)	
Коммуникации	По границе участка	Данные визуального осмотра	
Подъездные пути	Имеются		
Износ, устаревания	Не применимо для земельного участка		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно	Не застроенный, не освоенный, не огорожен. Рельеф – склон, форма – прямоугольная. Риск затопления	Данные визуального осмотра	
	отсутствует.		
влияющие на его стоимость	uu la Zarrazuuro w. ouzura al uu uu oo womn		

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр.



23

Фотографии объекта оценки





8.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

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

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

Заказчиком предоставлена вся информация, которая имеется на дату оценки, необходимая для проведения оценки Объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.



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

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

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.05.2020 года.

Рыночная экономика характеризуется наличием большого числа продавцов, обладающих значительным количеством товаров в широком ассортименте, и большого числа потенциальных покупателей, имеющих денежные средства на приобретение этих товаров. Цены устанавливаются продавцами свободно на основе затрат на изготовление товаров и в зависимости от покупательского спроса. Все участники рынка действуют в своих интересах и свободно в пределах законодательства. Когда денежное обращение и свободное ценообразование обеспечиваются законодательно, когда продавцы представили на рынок все необходимые покупателям товары, а покупатели имеют регулярные доходы и денежные накопления, наблюдается активный спрос, совершаются покупки и сделки. Такой рынок считается развитым и активным. Таким образом, необходимым условием для развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений населения и бизнеса.

Рынок недвижимости локализован в пределах местности, поэтому ассортимент и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется:

- 1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира.
- 2. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами природных ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье по месторождениям золота, второе по редкоземельным минералам. Это обуславливает высокие перспективы экономического развития страны и благосостояния российского народа.
- 3. Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (месторождения нефтегазового сектора и электростанции, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность и ракетостроение, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее

АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ

26 Номер отчета: 16/06/20А

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

Исполнитель: 000 «Агентство оценки и аудита»

- универсальное среднее образование, системное здравоохранение. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, оборонный потенциал.
- Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция в государстве, социальное расслоение общества), легли основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.
- 5. В течение последних двадцати лет вместе с ростом экономики развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, также программного обеспечения, экологически сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 581 млрд.долл.США на 13.03.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны. В этот же период в страну импортируются высокотехнологичные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента, что позволило удовлетворить внутренний спрос в высокотехнологичной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брэндов.
- 6. Конец 2019 года «увенчался» появлением и быстрым распространением по всему миру новой коронавирусной инфекции COVID-19, от которой и на сегодня пока нет надежных средств лечения и вакцинации. Это повлекло введение по всей России, как и во всём мире, карантинных мер, остановку работы многих предприятий сферы обслуживания и грозит значительной деградацией и изменением структуры мировой экономики.

Влияние пандемии сократило спрос на сырьевые товары и усилилось обрушением мировых цен нефти в начале марта из-за резко нарастающей добычи сланцевой нефти в США (с 5 миллионов бареллей в день в 2010 г. до 13 Мб/д (8 Мб/д – сланцевая) в 2019 году):





При этом, США – и самый крупный потребитель и нефтепереработчик, то есть, добыча обеспечивает, прежде всего, свой внутренний рынок (вышли на экспорт нефти лишь в ноябре 2019 года, впервые после 1953 года).

- 7. В результате падения мирового рынка нефти и сырьевой (нефтяной) специализации России в условиях доминирования доллара США в международных расчетах резко снизился курс рубля к доллару с 63 руб./долл.США 11.02.2020 года до 81 руб./долл. США 18.03.2020 года. Сейчас курс рубля повысился до 73-75 руб./долл.США.
- 8. С начала мая наблюдается восстановление экономики Китая и постепенное снятие карантинных мер в странах Европы. В России также было принято решение о поэтапном снятии ограничительных мер карантина с 12 мая.

Таблица 8. Основные экономические показатели России (в сопоставимых ценах)

	1 кв.	2020 г.
	ед.	+/- % кв/кв
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		+2,3
Индекс промышленного производства		+1,5
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	282,6	+3,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,5	-4,0
в том числе, железнодорожного транспорта	214,8	-4,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2914,9	+4,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	816,9	-0,4
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США (за февраль)	46,6	-6,7
в том числе: экспорт товаров	28,1	-11,3
импорт товаров	18,5	+2,1
Реальные располагаемые денежные доходы за 1 кв. 2020 г. (кв/кв)		+0,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за февраль:		
номинальная, рублей	47257	+8,8
реальная		+6,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек		-8,2
Ключевая ставка с 27.04.2020г.		
Инфляция по итогам апреля 2020 года (г/г)		+3,1
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого		
предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-февраль 2020г., млрд руб.	1847,4	-29,6
Суммарная задолженность организаций на конец февраля	113398,5	+6,3
просроченная	4339,1	+12.9
Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 1 марта 2020г., трлн руб.	10,95	+7,8
Средства физических лиц, трлн руб.	30,8	+0,9

Номер отчета: 16/06/20А

28

Заказчик: 000 УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» Исполнитель: 000 «Агентство оценки и аудита»



	1 кв. 2020 г.	
	ед.	+/- % кв/кв
Объем кредитов, депозитов и прочих размещенных средств, предоставленных организациям, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 марта , трлн руб.	66,2	+4,4
Кредиты физическим лицам, трлн. руб.	18,0	+17,8
Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-февраль , млрд руб. в т.ч доходы	5,071	+1,7
расходы	5,213	+13,2
Золотовалютные резервы на 01.05.2020	567,3	+15,3
Объем строительно-монтажных работ в сопоставимых ценах, млрд руб.	1562,5	+1,1%
Ввод в эксплуатацию жилых зданий, млн. кв.м. общей площади	20,5	+2,6

Инфраструктурное и промышленное строительство

Транспортная и инженерная инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это кроме объектов ВПК.

Внешнеэкономическая сфера: самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию; инфраструктура Северного морского пути.

Наиболее значимые объекты: газопровод «Сила Сибири», газопровод «Северный поток-2», газопровод «Турецкий поток», железнодорожная часть Крымского моста, первый энергоблок Белорусской атомной электростанции, автомобильный мост через р. Амур в Китай, газоперерабатывающий завод в г. Свободный, «Запсибнефтехим» в Тобольске, «Арктик СПГ-2», «Ямал СПГ, Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь), Тайшетский алюминиевый металлургический завод, Судостроительный комплекс «Звезда» (бухта Большой Камень), масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Влияние на экономику пандемии

Учитывая осложнение санитарно-эпидемиологической обстановки в связи с распространением нового вируса в стране, Президентом России был объявлен нерабочий период по 11 мая 2020 года с целью локализации очагов заболеваний. При этом продолжалась работа ключевых производственных и сельскохозяйственных предприятий, а также организаций, выполняющих неотложные работы, обеспечивающих население продуктами питания, медицинскими и коммунальными услугами. Остановлена или ограничена работа предприятий сферы услуг (туристического и гостиничного бизнеса, торговли промтоварами, общепита и бытовых услуг), а также пассажирского транспорта и строительства. Некоторые сотрудники, по возможности, работают удаленно (на дому) с использованием современных средств коммуникации и связи.

Всё это несомненно отрицательно отразится на результатах экономики, на доходах населения и бизнеса, на потребительском спросе и занятости. Поэтому с целью минимизации потерь экономики и ущерба населению правительство за счет государственного бюджета осуществляет «адресные» меры поддержки населения и бизнеса (налоговые, кредитные, прямые выплаты).

Выводы и перспективы российской экономики

Общие экономические показатели за 2019 год были положительны: снижена инфляция, отмечен рост промышленного и сельскохозяйственного производства, восстановились потребительский спрос, оптовая и розничная торговля и услуги, строительство, восстановился рост средств на счетах организаций и населения, возросли международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволили не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты.

С конца 2019 года и, особенно, в 1 квартале 2020 года на фоне стабильно низкого спроса на продукцию ухудшилось финансовое положение, увеличилась закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Анализ прибыльности отраслей за 2019 год показывает, что прибыльными и рентабельными являлись в основном



добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний других отраслей низкорентабельны, а 26,5% от всех предприятий - убыточны, что выражалось в стагнации экономики. Рост просроченной задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам. Такие в целом негативные тенденции наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний и, особенно в условиях пандемии, разрушительно отразилось на их финансовой устойчивости. Это ведёт к обвальному разорению малого и среднего бизнеса многих отраслей экономики.

Решения Президента и Правительства РФ, принятые для снижения налоговой нагрузки на бизнес и льготного кредитования, а также меры по финансовой поддержке населения, стимулированию спроса и деловой активности бизнеса призваны снизить отрицательное влияние пандемии на экономику.

По причине международной сырьевой специализации, высокой зависимости российской экономики от доллара США и импортных товаров и компонентов, влияния спекулятивного мирового капитала и оттока из страны валюты, Россия тяжелее всех переносила экономические кризисы 1998, 2008 и 2014 годов – со значительной девальвацией рубля, падением доходов населения и внутреннего спроса. Поэтому сегодняшнее падение мировых цен нефти, карантинные условия и ограничения, сложное финансовое положение среднего и малого бизнеса, вероятно, тоже отразятся снижением макроэкономических показателей.

Распространение коронавируса по всему миру и связанные с этим приостановка или прекращение работы не только малого и среднего бизнеса, но и многих мировых компаний снизило активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций, обусловило падение спроса на все виды продукции, снижение мировых цен нефти, газа, металлов и другого сырья и материалов. В ближайшее время это неизбежно вызовет волну разорений субъектов бизнеса по всему миру, включая Россию, рост безработицы и девальвацию валют.

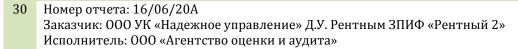
Поэтапное снятие карантинных ограничений в России с 12 мая, а также активная поддержка населения и бизнеса государством позволяют надеяться на постепенное восстановление российской экономики.

Условия для полного восстановления появятся только при наличии эффективных средств лечения и вакцинации населения. Но, учитывая, что сроки создания и проверки обычных вакцин составляют 1-3 года, а вирус SARS-CoV-2 считается очень сложным, то, в лучшем случае, экономика России восстановится в начале 2021 года, а, в худшем – всем придется приспосабливаться жить и работать в условиях постоянной индивидуальной изолированности.

В таком случае ещё быстрее будут меняться структура и направления развития и рационализации экономики: сокращение ручного труда и расширение внедрения робототехники в производстве и логистике, развитие систем связи и цифровизация информационного пространства, онлайн-работа и услуги, широкое внедрение блокчейн-технологий не только в локальных проектах, но и в госуправлении, финансировании и кредитовании, энергообеспечении и коммунальном обслуживании. При этом придется пройти через ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями.

Перспективы рынка недвижимости

- 1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие здания будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн.
- 2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
- 3. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски. Валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов и ещё худших, чем в России, последствий эпидемии коронавируса.
- 4. В случае ухудшения состояния экономики спрос на недвижимость упадёт, цены снизятся практически до уровня себестоимости строительства, мелкие строительные компании разорятся, что вызовет сокращение предложения.
- 5. Восстановление экономики повлечет рост цен недвижимости.





6. Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены минимальны, нужно покупать <u>необходимые</u> жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления бизнеса, подготовки к окончанию пандемии и к будущему росту рынков.

Источники:

- 1. https://gks.ru/storage/mediabank/osn-03-2020.pdf,
- 2. http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27721/razv bs 20 03.pdf.
- 3. https://www.minfin.ru/common/upload/library/2020/03/main/Ispolnenie FB RF za 2019 god predv.itogi. pdf,
- 4. https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures.

9.2. Обзор рынка земельных участков г. Сочи²

Сочи относится к разряду самых престижных городов России, в котором рынок земельных участков является достаточно активным и цены на землю одними из самых дорогих. Стоимость земельных участков в Сочи напрямую зависят от района, в котором находится объект продажи. В Сочи, который именуют южной курортной столицей России, индивидуальное жилищное строительство развито сильнее, чем в других городах Черноморского побережья. Вся территория Большого Сочи делится на четыре основных района:

- Центральный
- Адлерский
- Хостинский
- Лазаревский

В Центральном районе Сочи наиболее развита инфраструктура, здесь в наличии большое количество объектов социального значения, эта территория наиболее популярна среди туристов, кроме того, большая часть побережья лишена железнодорожных путей, что является преимуществом района, а также центр Сочи – наиболее застроенная территория среди всех остальных. Соответственно, здесь предложение по продаже земельных участков не такое большое, как хотелось бы покупателям, на центр приходится около 25 процентов всех предложений о продаже земли. Совокупность вышеупомянутых факторов, престижность района, приводит к тому, что цены на участки под ИЖС здесь самые высокие.

Адлерский район Сочи также один из самых дорогих. Тут расположен аэропорт, соответственно, также очень хорошо развита инфраструктура. Популярности территории придает то, что здесь находится Красная Поляна и Имеретинская низменность, где находятся большинство олимпийских объектов. Адлерский район по уровню цен на земли под жилищное строительство лишь немного уступает Центральному. Но предложений здесь меньше – порядка 20 процентов от общего числа по Большому Сочи. Статистика сделок показывает, что 94 процента заключенных сделок, это приобретение земель у собственников-физических лиц, еще 6 процента – это аренда.

Хостинский район Сочи находится близко к центру города. Здесь находится известный климатический и бальнеологический курорт. Развитая инфраструктура района, красивая природа, мягкий климат. Здесь расположено много гостиничных комплексов. Именно здесь максимальное для Сочи количество предложений по продаже земельных участков – 35 процентов. Цены на землю чуть ниже, чем в Адлере.

Лазаревский район Сочи самый удаленный от центра, но и самый большой по площади. Количество предложений от общего числа – 20 процентов. Цены на земельные участки самые низкие. Это обусловлено, в первую очередь, тем, что в Лазаревском наименее развита инфраструктура. Как и везде, на стоимость земли влияет много факторов. Важным фактором является удаленность от моря.

Цена на земельные участки в зависимости от района может разниться до 2 раз. Например, на берегу участок в Центральном районе будет стоить, условно, 40 млн. рублей, а в этом же районе города, но

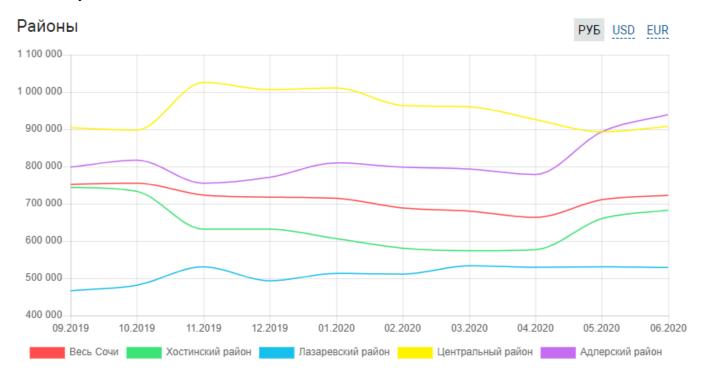
Номер отчета: 16/06/20A Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

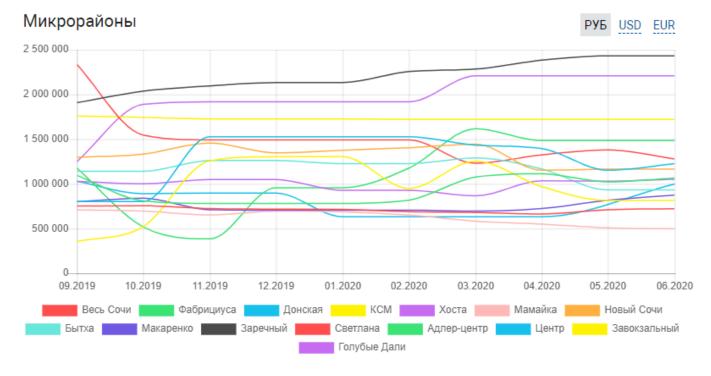


² https://www.vestum.ru/цены-на-недвижимость/земельные-участки/

километрах в 10 от берега уже 20 млн. Кроме того, цена участка зависит от его площади, наличия подведенных коммуникаций и т.п.

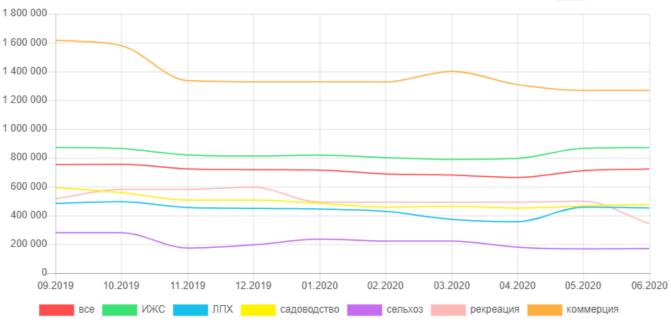
Самыми дорогими земельными участками на территории Сочи, Адлера, являются земли, которые расположены в центральной части города или находятся на первой или второй линий от моря. Центр курорта и близость моря - это главный критерий, накладывающий отпечаток на стоимость земли, равно как и недвижимости в Сочи и Адлере. Самыми популярными районами города являются места, располагающиеся в непосредственной близости к морю или участки земли, откуда открывается вид на акваторию.











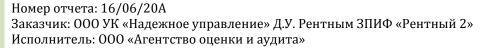
9.3. Основные ценообразующие факторы³

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Таблица 9. Основные ценообразующие факторы

таолица 9. Основные ценоооразующие факторы		
Наименование	Возможный	Зависимость
ценообразующих	диапазон	
факторов		
		Параметры сделки
Doorest and money	10/ 150/	Жесткая цена/возможность торга. Определяется на основании
Возможность торга	1%-15%	статистики сделок агентств недвижимости и анализа рынка.
		Собственность/ Право требования/Аренда/Пожизненное
Объем	00/	содержание. Зависимость определяется сроками и условиями
передаваемых прав	0%	реализации каждой категории прав. Для расчетов всегда
• • •		используются объекты с одинаковым объемом прав.
W		Оплата по факту совершения сделки/ипотека/рассрочка. Данные
Условия	0%	факторы влияют на стоимость исходя из величины и стоимости
финансирования		заемных ресурсов, а также срока их привлечения. Обычно выбираются
сделки		аналоги с одинаковыми условиями.
		Чистая продажа/альтернатива. Предложения с "альтернативой", т.е.
0.005	0%-7%	объекты для обмена, отличаются более высоким сроком экспозиции,
Особые условия		который практически невозможно определить без наличия
предложения		информации по всей цепочке обменных операций. Обычно
		выбираются аналоги с одинаковыми условиями.
П		Корректировка определяется на основании динамики цен на рынке.
Период	0%	Используются действующие аналоги в пределах 1 месяца, когда
предложения		динамика несущественна.
Параметры местоположения		
		Зависит от престижности района. Поправки определяются по
Округ/район	До 15%	рейтингу районов/округов. Обычно подбираются аналоги в том же
		или сравнимом по рейтингу районе.

³Источник: журнал Rway, http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm





Наименование ценообразующих	Возможный диапазон	Зависимость
факторов	Д	
Расстояние от метро/ж.д. станции	До 15%	Цена помещений не изменяется, если они находятся в пределах 15 минут пешком от метро/ж.д. станции. Зависимость прослеживается при сравнении объектов, до которых необходимо добираться транспортом по сравнению с теми, до которых возможно добраться пешком. Определяется на основании данных справочника.
Параметры участка		
Общая площадь	1% на 10 кв.м. общей площади	Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь Объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв.м. и составляет 1% на каждые 10 кв.м. превышения над отклонением.
Инженерные системы	До 5%	Отсутствие централизованного горячего водоснабжения и при наличии колонки поправка составляет 3,5%. Поправка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости.



10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

Юридическая допустимость - характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки, исходя из варианта его текущего использования, не требует проведения анализа НЭИ, поскольку рассматривает его ценность в текущем качестве при сложившемся функциональном использовании, которое считается наилучшим.

⁴ Источник информации: стр. 86 «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Москва, 2003 г., Интеррреклама.



35

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

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 применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим 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;
- 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 показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом совокупного устаревания, увеличенную на стоимость земельного участка.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- 1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
- 2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
- 3. Определение прибыли предпринимателя.
- 4. Определение износа и устареваний.
- 5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
- 6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Затратный подход практически невозможно применить для оценки земельных участков, которые являются природными объектами. Затратный подход часто применяется в тех случаях, когда оценка объекта другими подходами осложнена или результаты оценки будут искажены.

Таким образом, затратный подход при оценке земельного участка 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 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 объектаманалогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

В данном случае Оценшику удалось получить информацию о выставленных на продажу объектах - аналогах недвижимости (земельных участков), представленных к оценке, что дает возможность применить сравнительный подход при оценке данных объектов недвижимости.

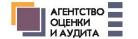
Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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 ставку 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.

Для применения доходного подхода к объектам оценки требуется прогнозировать множество различных параметров, таких как стоимость будущих домов, темп продаж, ставку капитализации, ставку дисконтирования - это приводит к субъективности расчета, что в свою очередь приводит к значительной погрешности. Ввиду того, что объект оценивается для принятия управленческого решения и реализации. Оценщик счел возможным не использовать доходный подход в рамках настоящей оценки.



Исходя из этих условий, Оценщиком было принято решение об оценке объекта оценки сравнительным подходом, так как полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость объектов оценки и учитывать все факторы, влияющие на стоимость.

11.2. объекта Определение стоимости оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход основан на определении рыночной стоимости Объекта оценки путем его сравнения с аналогичными объектами, стоимость которых уже известна (имеются публичные котировки, предложения, заключены договоры и т. д.). В связи с тем, что абсолютно идентичных объектов капитального строительства не бывает, при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом предусматриваются определенные корректировки и корреляции стоимости аналогичных объектов.

Таблица 10. Анализ применимости методов оценки сравнительного подхода					
Наименование	Применение или	Обоснование			
метода	отказ от				
	применения				
Метод прямого	Применялся	Данный метод применяется при наличии "рыночных индикаторов",			
сравнительного		свидетельствующих о существовании "активного рынка" объектов			
анализа продаж		капитального строительства соответствующем регионе. Активный			
		рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные			
		условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в			
		любое время могут быть найдены желающие совершить сделку			
		продавцы и покупатели; •информация о ценах является			
		общедоступной. Оценщик провел анализ рынка предложений			
		объектов аналогичных объекту оценки в г. Москве на дату оценки.			
		Проведенный анализ показал, что на рынке достаточно предложений			
		объектов аналогичных объекту оценки.			
Метод	Не применялся	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах			
выделения		сделок с едиными объектами недвижимости. Отметим, что в рамках			
		настоящей оценки проводится расчет стоимости объекта			
		капитального строительства. Соответственно расчет стоимости в том			
		числе и улучшений внесет большую неопределенность в итоги			
		расчётов, таким образом, учитывая, что в рамках настоящей оценки			
		применялся метод сравнения продаж, Оценщик принял решение			
Mamar	II. ===================================	отказаться от использования данного метода			
Метод	Не применялся	Метод распределения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. Аналогично			
распределения		сделок с едиными объектами недвижимости. Аналогично вышеприведенной информации, Оценщик принял решение не			
Вывод	применять рассматриваемый подход в рамках данного Отчета Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод				
рывод		льного анализа, как метод, наиболее полно учитывающий цель			
	оценки и имеющуюся информацию об объекте оценки.				
	оценки и имеющуюся информацию оо ооъекте оценки.				

Источник: анализ Оценщика

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;



Номер отчета: 16/06/20А

Заказчик: 000 УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» Исполнитель: 000 «Агентство оценки и аудита»

• расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^{n} (C_i \times K_{j=1+m}) \times V_i$$

где:

Сі - стоимость і-ого аналога;

Кј 1 m = , - корректировки к стоимости аналога;

Vi - весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

Методы расчета поправок (корректировок)

- 1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.
- 2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.
- 3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.
- 4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.
- 5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сума оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. Обоснование выбора единицы сравнения.

Обоснование выбора единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв. м общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.
- В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.



Согласно ФСО - 1, п. 22а: Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- 1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- 2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
- 3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- 4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв. м общей площади объектааналога, выраженная в рублях.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Тоблино 11 2 TOMOUTE I CHARLIOUMA

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Вид передаваемых прав
Условия финансирования состоявшейся или	Льготное кредитование продавцом покупателя
предполагаемой сделки	Платеж эквивалентом денежных средств
Ocofi vo voropiva (von povovovov v opovi vo	Наличие финансового давления на сделку
Особые условия (компоненты стоимости, не	Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
связанные с недвижимостью)	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
	Доступность объекта
Характеристики месторасположения объекта	Удаленность от метрополитена
	Локальное расположение
Физические характеристики объекта	Общая площадь
Экономические характеристики объекта	Назначение

Источник: анализ Оценщика

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.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался методологическими принципах, изложенных в монографии Фридман Дж. Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» на стр. 291-293 (далее монография Фридмана).

В данной монографии указывается на возможность использования двух видов корректировок:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

При проведении корректировок на такие группы факторов, как:

• местоположение;

Номер отчета: 16/06/20А 40

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

Исполнитель: 000 «Агентство оценки и аудита»



- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- использование объекта;
- наличие дополнительных компонентов стоимости.

Оценщик счел целесообразным применить независимые корректировки.

Это выбор обусловлен тем, что «покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик» (монография Фридмана стр. 292).

Так, например, такие характеристики как площадь объекта и местоположение, очевидно, являются независимыми характеристиками. Как следует из монографии Фридмана «как только определены все поправки в процентах, они складываются вместе. Затем продажная цена сопоставимого аналога умножается на полученный процент...» (монография Фридмана стр. 292).

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Так к первой группе элементов сравнения обычно относят следующие корректировки: Состав передаваемых прав на объект, Особые условия, условия финансирования, условия продажи, ко второй группе корректировок относят все остальные корректировки, перечисленные в вышеприведенной таблице.

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

При выборе аналогов Оценщиком были проанализированы материалы информационных агентств, информация в журналах, газетах, базы данных риелторских компаний и агентств недвижимости региона.

Подбор объектов-аналогов

В результате анализа рынка недвижимости были выявлены предложения сходной недвижимости.



Объект-аналог №1

часток, 9,6 сот.

Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка, Ландышевая ул.



9.6 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Площадь Статус земли

Продается участок на Мамайке с потрясающим видом на море! Коммуникации по границе, хорошие подъездные пути! Рядом уже живут соседи! Участок имеет пологий рельеф, площадь почти 10 соток! Звоните, отвечу на все Ваши вопросы!

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 958 423-93-71

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Проверьте чистоту объекта

Заказать проверку



Общая информация

https://sochi.cian.ru/sale/suburban/221249367/

2 700 000 ₽ ♠

+7 958 423-93-71

РОСТ НЕДВИЖИМОСТЬ отдел 10

P

Агентство недвижимости На рынке с 2016 года

> **Евгений Павленко** Нет отзывов

> > 1/4

Объект-аналог №2

часток, 7 сот.

Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка, Ландышевая ул.



7 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Площадь Статус земли

Участок у моря ул Ландышевая город Сочи. Главная особенность участка заключается в том, что он расположен в 70 метрах от моря, но в тоже время попадает во вторую санитарную зону! Удален от городской суеты и шума, в то же время инфраструктура, в том числе и городской транспорт в пешей близости. Участок в окружении современных коттеджей, соседи приятные, приличные люди. Ровный, правильной формы, с бетонным подъездом, поэтому, он прекрасно подойдет, как под строительство коттеджа, так и под строительство гостиницы. Участок в собственности, стоит на кадастре, есть на публичных картах. Более того, есть свежий град план и выписка из ОГД, в стоимость входит получение разрешения на строительство! Свет и вода заведены. Газ проходит по границе. По газу есть письменная договоренность с соседями на врезку. До парка Ривьера 8,5 км.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 958 428-01-56

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Проверьте чистоту объекта

Заказать проверку

43

2 600 000 ₽

+7 958 428-01-56

ID 6976336

Агентство недвижимости

Мария Скворцова

Нет отзывов

https://sochi.cian.ru/sale/suburban/234822098/

АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ И АУДИТА

1/3

Объект-аналог №3

часток, 6,3 сот.

Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка, Ландыш садовое товарищество



6.3 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Площадь Статус земли

Участок-загадка! Кто ее отгадает в строительном смысле, получит великолепный видовой участок в 500 метрах от чистейшего мамайского пляжа. Я уверен, что такой человек найдется и достаточно быстро, соседи уже активно строятся. Кусочек дороги до участка - грунтовка, ранее бето и асфальт. Электричество - установлена новая ТП, осталось дотянуть до участка. Вода - бурить скважину. До моря, думаю можно сделать лестницу по склону. Вид один из лучших в районе! Такое ощущение, что сама природа компенсировала недостатки склона, раздвинув деревья в этом месте.

Звоните, если ищите видовой участок по низкой цене в Центральном Сочи!

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 958 428-11-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Проверьте чистоту объекта

Заказать проверку



Общая информация

https://sochi.cian.ru/sale/suburban/200604264/

АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ И АУДИТА

2 200 000 ₽ ♦

Рост Недвижимость на ул. Орджоникидзе

Агентство недвижимости

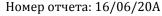
+7 958 428-11-38

Петр Никифоров Нет отзывов

1/4

Таблица 12. Характеристики объектов-аналогов

Характеристики объектов	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вазрошанное использование	Для индивидуальной жилой	Для индивидуальной жилой	Для индивидуальной жилой
Разрешенное использование:	застройки	застройки	застройки
	Краснодарский край, Сочи, р-н	Краснодарский край, Сочи, р-н	Краснодарский край, Сочи, р-н
Местоположение	Центральный, мкр. Мамайка, ул.	Центральный, мкр. Мамайка, ул.	Центральный, мкр. Мамайка, Ландыш
	Ландышевая	Ландышевая	центральный, мкр. мамайка, ландыш
Цена предложения, руб	2 700 000	2 600 000	2 200 000
Площадь земельного участка, кв.м	960	700	630
Стоимость 1 кв.м, руб	2812,5	3714,29	3492,06
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Дата продажи/предложения	июн.20	июн.20	апр.20
Факт сделки/предложение	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие улучшений	не застроен	не застроен	не застроен
Видовые характеристики	вид на море	вид на море	вид на море
Наличие инженерных коммуникаций	отсутствуют	электроэнергия, водоснабжение	отсутствуют
Источник информации	https://sochi.cian.ru/sale/suburban/22	https://sochi.cian.ru/sale/suburban/23	https://sochi.cian.ru/sale/suburban/20
Источник информации	<u>1249367/</u>	4822098/	0604264/
Контактный телефон	8 958 423-93-71	8 958 428-01-56	8 958 428-11-38



45 Номер отчета: 16/06/20A Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



Обоснование корректировок

При расчёте рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж, 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:

- Условия финансирования
- Тип рыночной информации (скидка на торг)
- Местоположение (местонахождение)
- Плошаль
- Наличие улучшений
- Видовые характеристики
- Наличие инженерных коммуникаций

Корректировка на торг

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта.

Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Корректировка вводится на основании справочника оценщика недвижимости - 2018 Земельные участки часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.254, табл.122.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенны интервал	
Цены предлож	кений объект	гов	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

Таким образом скидка на торг принята в размере 9,3%

Корректировка на имущественные права.

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги принадлежат правообладателям на правах собственности. Введение корректировки по данному параметру не требуется.

> AFEHTCTBO OLIEHKI

Корректировка на финансовые условия.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи.

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

Корректировка на дату предложения.

Под данной поправкой понимается учет изменения стоимости объекта недвижимости во времени.

Данный фактор учитывает изменение цен на рынке между датами сделки или оферты аналогов и датой проведения оценки. В период кризиса, снижения объемов кредитования, количество сделок с объектами снижается, и сроки экспозиции, казалось бы, ликвидных (в условиях вне кризиса) объектов могут существенно увеличиваться, т.е. ликвидность объекта недвижимости уменьшается. Требуется анализ изменений времени экспозиции объектов.

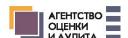
Таблица 13. Типичный срок рыночной экспозиции объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, составляет от 4 ло 13 месяцев^{5.}

Nº	Объекты жилой недвижимости	Нижняя	Верхняя	Среднее		о региона	M3
п/п		граница	граница	значение по РФ ¹ , мес.	А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8	6	8	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	9	7	9	11
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	24	13	9	13	16

Средний срок экспозиции на открытом рынке составляет от 2 до 9 месяцев. В пределах указанного срока экспозиции цены земельных участков оставались неизменными.

Расчет периода экспозиции принятых к расчету сравнительным подходом аналогов представлен в таблице ниже:

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2090-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2020-goda



47 Номер отчета: 16/06/20A

Заказчик: 000 УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» Исполнитель: 000 «Агентство оценки и аудита»

Таблица 14. Расчет периода экспозиции

Параметр	Значение		
Число дней в году	365		
Число месяцев в году		12	
Среднее число дней в месяце	30,42		
Объект оценки	2020, июнь	Период до даты оценки, мес.	
Аналог №1	2020, июнь 0,72		
Аналог №2	2020, июнь	0,23	
Аналог №3	2020, апрель	2,73	

Таким образом, срок экспозиции объектов-аналогов №1-3 находится в пределах срока экспозиции, определенного на основании проведенного выше анализа, корректировка не требуется.

Корректировка категорию земель и разрешенное использование.

Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель с различным разрешенным использованием. Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 относятся к ИЖС, корректировка не требуется.

Корректировка на расположение в пределах города

Ценовое зонирование – это анализ территорий с целью формирования ряда зон с общими ценовыми характеристиками или моделями ценообразования. Ценовое зонирование учитывает категорию престижности микрорайона, определяемую удаленностью от центра города, локальных центров, определяющая ценность зоны. Данный фактор учитывается при сопоставлении объектов с существенным отличием в местоположении, т.е. соответственно находящихся в разных ценовых зонах.

В данном случае объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру сравнения находятся в одном районе. Корректировка не вводится.

Корректировка на площадь (масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

С- цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S- общая площадь земельного участка, кв.м.,

b- коэффициент активности рынка,

n- «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Корректировка вводится на основании справочника оценщика недвижимости - 2018 Земельные участки часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.114, рис.21.



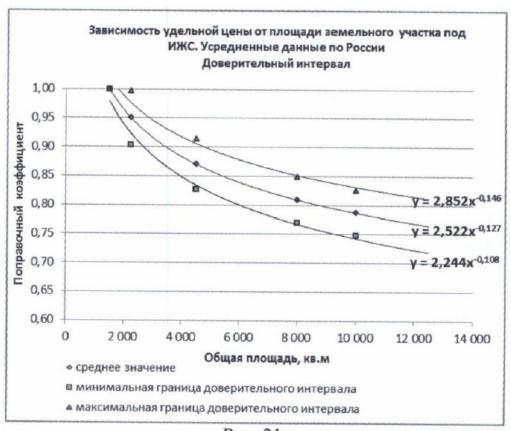


Рис. 21

Для расчета корректировки принимается уравнение зависимости удельной цены от площади объекта: $y=2,522 \text{ x}^{-0,127}$

Расчет корректировки на площадь производится по формуле: y_{oo}/y_{ai} -1

Где:

уоо - коэффициент объекта оценки;

уаі-коэффициент і-того аналога

величина у определяется путем подстановки значений x (площадей эталонного объекта и аналогов) в уравнение: $y=2,522 \times 0.127$

Данные модели приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения которого можно использовать при корректировке цен объектов аналогов.

Таблица 15. Расчет корректировки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	660,0	960,0	700,0	630,0
у	1,1058	1,0544	1,0975	1,1123
Корректировка		4,87%	0,76%	-0,58%

Наличие улучшений

Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 без построек, корректировка отсутствует.

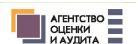
Видовые характеристики

Таблица 16. Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данный за

истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов,			
пригодные для	земель сельхозназначения для дачного строительства и			1,00
строительства и	садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и			1,00
использования	иного спец. назначения, а также земельные участки			

Номер отчета: 16/06/20A Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
по назначению в данной территориальной зоне	сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,93	0,84
С панорамным	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,20	1,13
видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особые объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

^{*-} Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10 %), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%)) или пересеченный, некоторые участки межуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Таблица 17. Расчет корректировки

Объект	Параметр	Значение по	Корректировка
		справочнику	
Объект оценки	отсутствуют	1,00	
Объект-аналог №1	вид на море	1,21	(1,00/1,21-1)*100%=-17,36%
Объект-аналог №2	вид на море	1,21	(1,00/1,21-1)*100%=-17,36%
Объект-аналог №3	вид на море	1,21	(1,00/1,21-1)*100%=-17,36%

Инженерные коммуникации

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.



^{** -} для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

Таблица 18. Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший

квартал

Nº	Земельные участки населенных пунктов, промышленности	Нижняя	Верхняя	Среднее
п/п	или смежные с ними, где в непосредственной близости	граница	граница	значение
	имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения			
	либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)			
1				1.00
	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,06	1,14	1,09
	(трехфазное напряжение)	1,00	1,14	1,07
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,04	1,09	1,06
3	(однофазное напряжение)	1,04	1,07	1,00
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в	1.04	1 11	1.07
4	нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в	1.02	1 1 /	1.07
5	нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,05	1,27	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,16	1,10

Примечания:

- 1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
- 2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
- 3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
- 4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Таблица 19. Расчет корректировки

Объект	Параметр	Значение по	Корректировка
		справочнику	
Объект оценки	отсутствуют	1,00	
Объект-аналог №1	отсутствуют	1,00	(1,00/1,00-1)*100%=0,00%
Объект-аналог №2	электроэнергия,	1,09	(1,00/(1,09*1,07)-1)*100%=-14,26%
Объект-аналог №2	водоснабжение	1,07	(1,00/(1,09*1,07)-1)*100%0=-14,20%
Объект-аналог №3	отсутствуют	1,00	(1,00/1,00-1)*100%=0,00%

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:

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

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.



Таблица 20. Итоговая таблица расчета справедливой стоимости

Параметр сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	Определяется	2 700 000	2 600 000	2 200 000
Площадь земельного участка, кв.м	660	960	700	630
Стоимость 1 кв.м, руб	Определяется	2812,5	3714,29	3492,06
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		2812,50	3714,29	3492,06
Условия финансирования	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		2812,50	3714,29	3492,06
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		2812,50	3714,29	3492,06
I/amananana aasaan	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных
Категория земель	пунктов	пунктов	пунктов	пунктов
Разращания мена и зарачия	Для индивидуальной	Для индивидуальной	Для индивидуальной	Для индивидуальной
Разрешенное использование:	жилой застройки	жилой застройки	жилой застройки	жилой застройки
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		2812,50	3714,29	3492,06
Дата продажи/предложения		июн.20	июн.20	апр.20
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		2812,50	3714,29	3492,06
Факт сделки/предложение		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена		2550,94	3368,86	3167,30
Местоположение	Краснодарский край, г. Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка, ул. Ландышевая, с\т "Бриз", уч. №140	Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка, ул. Ландышевая	Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка, ул. Ландышевая	Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, мкр. Мамайка, Ландыш
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		2550,94	3368,86	3167,30
Площадь земельного участка	660	960	700	630
Корректировка		4,87%	0,76%	-0,58%
Скорректированная цена		2675,17	3394,46	3148,93

52 Номер отчета: 16/06/20А

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

Исполнитель: 000 «Агентство оценки и аудита»



Параметр сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие улучшений	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		2675,17	3394,46	3148,93
Видовые характеристики	отсутствуют	вид на море	вид на море	вид на море
Корректировка		-17,36%	-17,36%	-17,36%
Скорректированная цена		2210,76	2805,18	2602,28
Наличие инженерных коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	электроэнергия, водоснабжение	отсутствуют
Корректировка		0,00%	-14,26%	0,00%
Скорректированная цена		2210,76	2405,16	2602,28
Скорректированная цена		2210,76	2405,16	2602,28
Общая величина корректировки, п		31,53%	41,68%	27,24%
1/n		3,17	2,4	3,67
Сумма 1/п			9,24	
Весовой коэффициент		0,34	0,26	0,40
Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв.м.	2417,91			
Рыночная стоимость, руб.	1 595 820,60			
Рыночная стоимость, руб. (округленно)	1 596 000			

Таким образом, справедливая стоимость право собственности на: земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233, по состоянию на 26 июня 2020 г. составляет (НДС не облагается):

1 596 000 (Один миллион пятьсот девяносто шесть тысяч) руб.



12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов.

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (затратный подход), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода.

Основываясь на доступной информации, оценщик пришел к следующему заключению: итоговая справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233, по состоянию на 26 июня 2020 г. составляет (НДС не облагается):

1 596 000 (Один миллион пятьсот девяносто шесть тысяч) руб.



13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов стоимости была определена итоговая величина справедливой стоимости.

Таким образом, справедливая стоимость право собственности на: земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый номер: 23:49:0201003:1233, по состоянию на 26 июня 2020 г. составляет (НДС не облагается):

1 596 000 (Один миллион пятьсот девяносто шесть тысяч) руб.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать границы, в которых может находиться рыночная стоимость.

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".

С уважением,

Генеральный директор 000 «Агентство оценки и аудита»

В.А. Олейников

Оценщик 000 «Агентство оценки и аудита»

Н.А. Газина



14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень документов, определяющих качественные и количественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН
- Кадастровый план земельного участка

Нормативные акты

- 1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-Ф3.
- 2. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-Ф3.
- 3. Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- 4. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
- 5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- 6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- 7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- 8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- 9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее ФСО № 7).
- 10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Научная литература

- 11. Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, «СПбГТУ», 1997 г.
- 12. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие М.: Дело, 1998 г.
- 13. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. М. 2002 г.
- 14. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

mail@reso.ru www.reso.ru

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105 т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585 GARANTIA

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105 t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585

полис

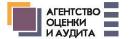
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1673013581

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту - «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «21» января 2020 г. Валюта страхования: ООО «Агентство оценки и аудита» Страхователь: 115088, г. Москва, 2-я Машиностроения, д. 25с5, оф. 17 p/c 40702810501500014832 в ПАО «ФК Открытие», г. Москва к/с 30101810845250000999 БИК 044525999 ИНН 7706735560 С 00 часов 00 минут 22.01.2020г. по 24 часа 00 минут 21.01.2021г. 1. Срок действия полиса: 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные 2. Объект страхования: интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 22.01.2020 года. 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением 3. Страховой случай: арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая. 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) Рублей, 4. Страховая сумма: лимиты ответственности согласно Договору страхования 5. Франшиза: Страхование осуществляется без франшизы 6. Страховая премия: 17 800,00 (Семнадцать тысяч восемьсот) рублей 7. Порядок оплаты Согласно Договору страхования страховой премии: 8. Прилагаемые - Приложение 1: Заявление на страхование документы: - Договор страхования гражданской ответственности №922/1673013581 Правила страхования. Представитель страховщика: Представитель Страховщика: Кравченко А.Е. Код 19334524 Экземпляр Правил стражевания получил. С упомянутыми Правилами страхо Страхователь Страховщик Shill оценки и аудита

Номер отчета: 16/06/20А

Заказчик: 000 УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» Исполнитель: 000 «Агентство оценки и аудита»







117105, Москва, Нагорный пр-д, 6 т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585 mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY

6, Nagomy proezd, Moscow, 117105 t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585 mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования ответственности оценщика № 922/1692825046

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРИ 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту — «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «08»	марта 2020 г.	Валюта страхования:	Российские рубли
Страхователь:	Газина Наталия Алек	ссандровна	-
	Адрес: г. Москва, 5 к	вартал Капотни, д.3, кв. 17	
	Паспорт: 4519 № 166 гор. Москве	771, выдан: 07.05.2019 Отдело	м УФМС России по
1. Срок действия полиса:		3.2020 г. по 24 часа 00 минут 07.03.202	21 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащи интересы Страхователя, возникающим вследствие договор на проведение от 2.2. Действие Договора с выполнены Страховател соответствии с квалис образовании, и были прин	ие законодательству Российской о связанные с риском его ответстве е причинения ущерба заказчику, заклы- денки (исключая кадастровую оценку), страхования (Полиса) распространяет лем согласно договорам, заключи фикацией, подтвержденной диплом няты заказчиками в период, начиная с	Федерации имущественны енности по обязательствам очившему со Страхователе, и (или) третьим лицам ся на работы, которые был енным с заказчиками, мами (сертификатами) о 08.03.2019 года.
3. Страховой случай:	ароитражного суда или г (бездействием) Страховат стандартов оценки, ста саморегулируемой орган (оценцик) на момент при 3.2. Урегулирование на	является установленный вступившим признанный Страховщиком факт причтеля (оценщика) в результате нарушенандартов и правил оцепочной дея низацией оценщиков, членом кото чинения ущерба. ескольких претензий (исков), явив производится в рамках одного страхово	чинения ущерба действиями ия требований федеральных ятельности, установленных рой являлся Страховател
4. Страховая сумма:		дать миллионов) рублей.	
5. Франциза:	Страхование осуществляе		
6. Страховая премня:	7500,00 (Семь тысяч	пиятьсот) рублей 00 копеек.	
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхо		
8. Прилагаемые	- Приложение 1: Заявлени	не на страхование ответственности оце	энщика
документы:	- Договор страхования от	ветственности оценщика №922/169282	25046 от 02.03.2020 г.
	- Правила страхования.		
Представитель страховщи		WHITE ARLINGAN	Код 19334524
Экземпляр Правил страхования Правилами страхования ознакомле	юлучил, с упомянутыми и и согласен.	100 (a) 8 1 1 1	11
Страхователь / M.П. (подпись)	5-	CTPAXOBUTURE (nocinus)	
	tr .	5356122-2	

000 (Tenorpodest «Espositive» 2 (27th) CRE 2026 (Sax No. 2006) 3 Telp 100 000 363

АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ И АУДИТА

квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

No 016640-1

, 22 ... февраля 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Газиной Наталии Александровне

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

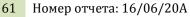
от « 22 "

февраля 20 19 г. № 111

Директор

МИИСС А.С. Бункин

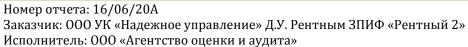
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » февраля 20 22 г.



Заказчик: 000 УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» Исполнитель: 000 «Агентство оценки и аудита»









ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

ФІ ИС ЕІ Р

юлное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 16.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного ресстра недвижимости:

Земельный участок			
	(видобъекта	(вид объекта недвижимости)	
Лист № Раздела	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.01.2018 Ng 99/2018/59746536			
Кадастровый номер:		23:49:0201003:1233	

Номер каластрового квартала:	23:49:0201002
in the state of th	
Дата присвоения кадастрового номера:	07.07.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, район Центральный, ул. Ландышевая, садоводческое товарищество "Бриз", земельный участок № 140
Площадь:	<i>L-</i> /+ 099
Кадастровая стоимость, руб.:	5345135.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	23:49:0206009:232
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

арственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	



АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ И АУДИТА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
	(вид объекта исдвижимости)	
Лист № Раздела <u>1</u> :	1: Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.01.2018 Nº 99/2018/59746536		
Кадастровый номер:	23:49:0201003:1233	
Категория земель:		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства	ва
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН

M.II.

подпись

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
	н рил объскта н	(вид объекта исдвижимости)	
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.01.2018 Ne 99/2018/59746536			
Кадастровый номер:		23:49:0201003:1233	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статуе записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Шайхразиев Марат Тагирович

ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия	
	подпись	М.П.
Государственный регистратор	полное наименование должности	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о зарегистрированных правах

3e)	мел	Земельный участок	
		(идонизанийся визоко кин)	имости)
Ли	Лист №	Раздела <u>2</u> :	Всего разделов: Всего листов выписки:
16	2.01	16.01.2018 Nº 99/2018/59746536	
Ka	дас	Кадастровый номер:	23:49:0201003:1233
<u> </u>	F	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой пивестиционный рентный фонд "Рентный 2"
7.		Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. долевая собственность, № 23-23-50/005/2012-233 от 24.02.2012, доля в праве 1/1
	ō	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
			доверительное управление, Кадастровый (условный) номер: 23:49:02 06 009:0232. 3 основный участок Категория земель: земли населенных пунктов - для
		ВИД:	индивидуального жилищного строительства. Площадь: 660 кв.м. Адрес(местоположение): Россия, Красноларский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышевая, с\т "Бриз", уч. 140
		дата государственной регистрации:	24.02.2012
		номер государственной регистрации:	23-23-50/005/2012-233
3.	3.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение 3.1.1. объекта недвижимости:	с 24.02.2011 по 20.03.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение Общество с ограниченной ответсвенностью Управляющая компания объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответсвенностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым пасвым инвестиционным рентным фондом "Рентный 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.04,2009 г.; Договор купли-продажи земельного участка №Р2/115-ПЗ/11-6 от 23.12.2011 г.
4.	Д	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.		Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
9		Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.		Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
∞.		Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.		Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных данные отсутствуют	цанные отсутствуют



	прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	объекта и:			
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, 10. ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, данные отсутствуют органа:	сделки, права, и третьего лица,	данные отсутствуют		
Ξ.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, 11. прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	герехода, земель			
Го	Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
	полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	
		ИМ			ĺ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
		(вил объскта недвижниости)	
Лист № Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.01.2018 Nº 99/2018/59746536			
Кадастровый номер:		23:49:0201003:1233	
План (чертеж, схема) земельного участка	стка		
	23:49:0201003:1233	03:1233	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	ния:	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	чэицүоп	инициалы, фамилия
	М.П.	



Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
	гизгадотия)	(вид объекта недвижимоети)	
Лист № Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.01.2018 Nº 99/2018/59746536			
Кадастровый номер:		23:49:0201003:1233	

Сведень	Зведения о характерных точках границы земельного участка	эчках границы земс	ельного участка	
Система Зона №	Листема координат: МСК 23, вона №	23, зона 2		
Номер	Координаты	инаты	Описание заклеппения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения коорприят характерных точек грании земеньного
ТОЧКИ	X	Y	Į.	участка, м
-	2	3	4	5
-	323602.91	2195951.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	323610.68	2195930.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	323582.1	2195920.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	323581.21	2195922.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	323574.27	2195940.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия	
	подпись	## *
Государственный регистратор	полное наименование должности	

M.II.



Сведения о частях земельного участка

земельный участок			
	гия-фодия)	(вид объекта педвижимости)	
Лист № Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела 4.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
$16.01.2018 N_{\tilde{e}} 99/2018/59746536$			
Кадастровый номер:		23:49:0201003:1233	

Учетный номер части	Площадь (M^2)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	весь	, Постановление о наложении ареста на имущество должника № 8036-14 от 12.05.2008, Временные

М.П.

подпись

полное наименование должности

Государственный регистратор

инициалы, фамилия

ФГИС ЕГРН

АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ И АУДИТА

1 Кадастровый номер Общие сведения Предыдущие номера- Наименование участка Категория земель: В.1 Земли Сепьскохозяйственного назначения Площадь: Площадь: Влаганая Обрат 7 Сведения о правах:	Кадастробый номер 23:49:02 06 009:0232 Общие сведения Предылущие номера - Наименование участка, адрес ориенти Г. Сочи, р-н Центральн Г.	ра 23:49:02 06 009:0232 ра - тка Землепользование Участок находится прим Участок зарес ориентира Г. Сочи, р-и Центральны поелений земл весь земл весь обороз весь обороз весь обороз вамне / назначение/: для взование / характер деятелы	1	6 - нию на северо-зап: 20чи, р-н Централь	*	1	CONT.	
Общие све Предылущ Наименова Местополу Зем Сельскохозя назнач Срактически Плошаль: Спеления о Спеления о	жения ления ления ление участь участь г. Соч земель: ли йственного прения ое использовану ое использовану ое использовану	смлепользов: ок находится са, адрес орис и, р-н Центря Земли весь не /назначение те /назначение	ание ентира: кр. Краснодарский, г. С альный, ул. Ландышевая, садов Земли промышленности, транспорта, связи, радковещания, телевидения, янформатики, космического обеспечения, энергетики, оболоны и иного назначения е/: для индивидуального жилип	[6] - нию на северо-зап. Очи, р-н Централь				1000
Предылущ Наименова Местополи Зем Сепьскохозя назнач Прарешени Фактически Площаць:	ие номера - ние участка Зожение Участк участк г. Сочи земель: ли йственного пс ения ое использовани	смлепользовя за, адрес ория и, р-в Центря Земли весь не /назначение те /назначение	ание ентира: кр. Краснодарский, г. С альный, ул. Ландышевая, садов Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, анформатики, космического обеспечения, энергетики, ебспоны и иного назначения е/: для индивидуального жилип	[6] - нию на северо-зап. Очи, р-н Централь		Z NINCT No 1	THE SERVICE OF	TORS 2 OF THE
Наименова Местополи Зем Сепьскохозя назнач назначески Площаць: Спеления о Спеления о	ние участка 36 ожение Участь участь г. Сочі земель: ли йственного пс ения ое использованя ое использованя	смлепользова ок находится (са. адрес орис (са. адрес орис (са. адрес орис (са. адрес орис (са. адрес (са. адрес) (са. адрес) де (са. адрактер де (са. адрактер де	ание ентира: кр. Краснодарский, г. С альный, ул. Ландышевая, садов Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, янформатики, космического обеспечения, энергетики, сболоны и иного назначения е/: для индивидуального жилиш еятельности/для индивидуальы	[6] - нию на северо-зап: 20чи, р-и Централь			3300	OC CA
Местополо Зем се пьскохозя назнач назнач срактически Площаць: Свеления о Свеления о		ок находится са, адрес ория в дентре	ание примерно в 500 м по направле ентира: кр. Краснодарский, г. С альный, ул. Ландышевая, салов Земли промышленности, транспорта, связи, радковещания, телевидения, анформатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения еї: для индивидуально жилиш	6 - нию на северо-запа Зочи, р-н Централь			A STATE	1 A 3 6 6
Категория Зем Сепьскохозя назнач назначески Площаць: Свеления о Свеления о	рамель: Т. Сочи Вемель: Ли йственного по гения ое использованя бе использованя бе использованя	ок находится ка, адрес ори и, р-и Центра Земли реслений весь не /назначение	і примерно в 500 м по направле ентира: кр. Краснодарский, г. Сальный, ул. Ландышевая, садов Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения ег. для индивидуального жилишеятельности/;для индивидуальы.	нию на северо-запу Зочи, р-н Централь			46	2 0 4 5 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8
Категория Зем Сепьскохозяі назнач Р'азрешенн Фактическі Площаць: Свеления о	земель: ли йственного по сения ое использованя се использованя	Земли оселений весь назначение те /характер де	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, янформатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения е/: для индивидуального жилии еятельности/:для индивидуальы		ад от ориентира	лом, расположен ая, 30; по докум	ного за прежедал текту: кр. Красно	парский.
Зем Сельскохозяй назнач назнач назнач (фактически Плошадь.	бетвенного по сения ое использовани ое использовани ое использовани	Земли оселений весь весь ис назначение не /характер де	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, янформатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения ————————————————————————————————————	зодческое товариш	ество "Бриз", зег	мельный участо	DK Ne 140	
Разрешенн Фактическо Площаць: Сведения о	ое использовани колоньзовани	весь ие /назначение ие /характер де	обороны и иного назначения е/: для индивидуального жилии (еятельности/:для индивидуальы	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Запаса	Категория не установлена
Разрешенн Фактическо Площаць: Сведения о	ое использовани эе использовани кко н.т.	весь ле /назначение ле /характер де	е/; для индивидуального жилиц (еятельности/, для индивидуальы			, de		
газрешенн Фактически Площаць: Сведения о	ре использовани ре использовани 660 ± 7	те /назначение те /характер де	e): для индивидуального жилип (еятельности/;для индивидуальн		4	1		
рактическо Площадь: Сведения о	е использовани	те /характер де	еятельности/:для индивидуальн	иного строительсти	33			
Сведения о	7 + 099	[:		эго жилищного стр	оительства			
Сведения о	DOUT / NB.	.M. 12 Hop	Нормативная цена:	13 Ставка земел	Ставка земельного налога:	14 Ba	Базовая ставка арендной платы:	шой платы:
	правах:							
		r						
Особые отм	летки: План из материа	План изготовлен в 2 экз материалам межевания.	(Эсобые отметки: План изготовлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Плошадь земельного участка соответствуст материалам межевания.	совую юридическу	ю силу. Площадь	земельного уча	стка соответств	er
Пель предо	ставления выпи	ски: Для госу,	Пель предоставления выписки: Для государственной регистрации прав					
				KADACTA	THE KAT		12	
Дололнительные св слелки, в результате земельный участок	Дололнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	и регистрации образован	 18.1 Регистрационный нодет 18.2 Номера образованный учения 18.3 Номера ликвидируемей 	TOKWIGHTON BOLL	2000年1285 2000年1285 2000年1285			
DE MUTERE CO	PVKOR MUTERL COMMERCED ANGRES	02.02	4	TO 0.0	N. A. S.	1		



Прошито, прон	нумерова	ано и скреплено
печатью	71	листа(ов)
Ген. директор		/В.А. Олейников
"ALTHICTS OHEHK W U ay	AND THE PROPERTY OF THE PROPER	