



ООО «Ровер ГРУПП»
ИНН 7709604990, КПП 770501001
115035, г. Москва, ул. Садовническая,
77с2, пом.1ц, т. +7 (499) 709-83-53



Отчет № 42/05/24

об оценке справедливой стоимости жилого дома с кадастровым номером 47:23:05604001:681, общей площадью 373,3 кв.м, гостевого дома с кадастровым номером 47:23:05604001:683, общей площадью 212,1 кв.м, хозяйственного блока с кадастровым номером 47:23:05604001:682, общей площадью 66,7 кв.м, земельного участка с кадастровым номером 47:23:0604011:46, общей площадью 1 167 кв.м, земельного участка с кадастровым номером 47:23:0604011:259, общей площадью 2409 кв.м, расположенных по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский р-н, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20 и 20а

Заказчик

Дата оценки

ООО УК «Надежное управление» 24 мая 2024 г.

Д.У. ЗПИФ недвижимости

«Рентный 3»

Дата составления

24 мая 2024 г.

Москва-2024

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № РЗ-О/2012-РГ от 24 мая 2024 г. произведена оценка справедливой стоимости жилого дома с кадастровым номером 47:23:05604001:681, общей площадью 373,3 кв.м, гостевого дома с кадастровым номером 47:23:05604001:683, общей площадью 212,1 кв.м, хозяйственного блока с кадастровым номером 47:23:05604001:682, общей площадью 66,7 кв.м, земельного участка с кадастровым номером 47:23:0604011:46, общей площадью 1 167 кв.м, земельного участка с кадастровым номером 47:23:0604011:259, общей площадью 2409 кв.м, расположенных по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский р-н, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20 и 20а.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 42/05/24 от 24 мая 2024 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком сделан вывод о том, что справедливая стоимость жилого дома с кадастровым номером 47:23:05604001:681, общей площадью 373,3 кв.м, гостевого дома с кадастровым номером 47:23:05604001:683, общей площадью 212,1 кв.м, хозяйственного блока с кадастровым номером 47:23:05604001:682, общей площадью 66,7 кв.м, земельного участка с кадастровым номером 47:23:0604011:46, общей площадью 1 167 кв.м, земельного участка с кадастровым номером 47:23:0604011:259, общей площадью 2409 кв.м, расположенных по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский р-н, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20 и 20а, по состоянию на 24 мая 2024 г. составляет, округлённо:

37 222 000 (Тридцать семь миллионов двести двадцать две тысячи) руб.,

в том числе:

Таблица 1. Итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (Без учета НДС)
1	Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0604011:46	4 038 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0604011:259	8 335 000
3	Жилой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:681	14 225 000
4	Гостевой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:683	8 082 000
5	Хозблок с кадастровым номером 47:23:05604001:682	2 542 000
Всего:		37 222 000

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки №№ I-VI); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности). в т.ч. 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.

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Ровер ГРУПП»



В.А. Олейников

Номер отчета:	42/05/24
Заказчик:	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель:	ООО «Ровер ГРУПП»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения о заказчике оценки	9
1.4. Сведения об оценщике.....	9
1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета о оценке организациях и специалистах	10
1.6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	11
1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	11
1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	12
1.9. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	14
1.10. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 14	
1.11. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	14
1.12. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	17
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ20	
2.1. Обзор социально-экономического развития РФ по состоянию на 4 кв. 2023 г.	20
2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	31
2.3. Основные ценообразующие факторы	32
2.4. Обзор рынка загородной недвижимости Ленинградской области	34
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки	36
3.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	36
3.1. Анализ достаточности и достоверности информации	44
3.2. Описание имущественных прав на объекты оценки.....	44
3.3. Анализ наиболее эффективного использования.....	45
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	46
4.1. Подходы и методы оценки	46
4.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов	47
4.3. Расчет стоимости сравнительным подходом	49
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	78
6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИЕ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	80
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	86

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 2. Основные факты и выводы

Параметр	Значение		
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на оказание услуг по оценке № РЗ-О/2012-РГ от 24 мая 2024 г.		
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета)	42/05/24 от 24 мая 2024 г.		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право собственности на: - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 1 167 кв.м., кадастровый номер: 47:23:0604011:46, адрес: Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20а; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 2409 кв.м., кадастровый номер: 47:23:0604011:259, адрес: Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20; - Здание, назначение: нежилое, наименование: хозблок, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, площадь: 66.7 кв.м., кадастровый номер: 47:23:0604011:682, адрес: Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20; - Здание, назначение: нежилое, наименование: гостевой дом, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 212.1 кв.м., кадастровый номер: 47:23:0604011:683, адрес: Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20; - Здание, назначение: жилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 373.3 кв.м. кадастровый номер: 47:23:0604011:681, адрес: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Вырицкое городское поселение, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; - результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается с приведением расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
	Не использовался	37 222 000	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	37 222 000 (Тридцать семь миллионов двести двадцать две тысячи) руб.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с целью приобретения в состав активов Фонда.		

Номер отчета: 42/05/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Оценщик:

Генеральный директор:
М.П.



Аммосов Александр Степанович

Олейников Владимир Анатольевич

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

1.2. Задание на оценку

Таблица 3. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки, включая прав на объект оценки	Право собственности на: - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 1 167 кв.м., кадастровый номер: 47:23:0604011:46, адрес: Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20а; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 2409 кв.м., кадастровый номер: 47:23:0604011:259, адрес: Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20; - Здание, назначение: нежилое, наименование: хозблок, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, площадь: 66.7 кв.м., кадастровый номер: 47:23:0604011:682, адрес: Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20; - Здание, назначение: нежилое, наименование: гостевой дом, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 212.1 кв.м., кадастровый номер: 47:23:0604011:683, адрес: Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20; - Здание, назначение: жилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 373.3 кв.м. кадастровый номер: 47:23:0604011:681, адрес: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Вырицкое городское поселение, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Право собственности на: - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 1 167 кв.м., кадастровый номер: 47:23:0604011:46, адрес: Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20а; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 2409 кв.м., кадастровый номер: 47:23:0604011:259, адрес: Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20; - Здание, назначение: нежилое, наименование: хозблок, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, площадь: 66.7 кв.м., кадастровый номер: 47:23:0604011:682, адрес: Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20; - Здание, назначение: нежилое, наименование: гостевой дом, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 212.1 кв.м., кадастровый номер: 47:23:0604011:683, адрес: Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20; - Здание, назначение: жилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 373.3 кв.м. кадастровый номер: 47:23:0604011:681, адрес: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Вырицкое городское поселение, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности (без учета обременений)
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрированы
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹⁾ :	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»,

¹ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

Номер отчета: 42/05/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Параметр	Значение
	введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Вид стоимости – справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13). Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. Предпосылки стоимости: • предполагается сделка с приобретением объектов оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»; • дата оценки – 24 мая 2024 г.; • предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13); • характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).
Дата оценки:	24 мая 2024 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	24 мая 2024 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Выписки из ЕГРН - справка о балансовой стоимости
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	При проведении оценки вводится специальное допущение, предполагающее возможность проведения сделок с учетом как рыночных тенденций, так и действующих мер административного регулирования рынка ценных бумаг. Иные существенные допущения – при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

Номер отчета: 42/05/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Параметр	Значение
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Электронный документ, бумажный документ
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	- Отчет об оценке может быть использован заказчиком только для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» под управлением ООО УК «Надежное управление» (ОГРН 1077759414281). Использование результатов оценки для проведения сделок не предполагается. - Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки. - Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.
Форма представления итоговой стоимости:	Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен: - в виде числа (являться результатом математического округления); - валюта – рубль Российской Федерации
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого 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 от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 4. Сведения о Заказчике

Параметр	Значение
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» место нахождения: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI ОГРН 1077759414281

1.4. Сведения об Оценщике

Таблица 5. Сведения об Оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Аммосов Александр Степанович
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП СРО "Деловой Союз Оценщиков", расположенной по адресу: г Москва, ул. Большая Якиманка, д 31, офис 205
Свидетельство о членстве в	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: НП СРО

Номер отчета: 42/05/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Параметр	Значение
саморегулируемой организации оценщиков	"Деловой Союз Оценщиков" от 27.03.2018, регистрационный номер № 1042
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 653048 Московская государственная техническая академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", Рег. номер 390 от 27.06.2004 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №020212-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №922/2559143047, выданный САО "РЕСО-Гарантия" Период страхования с 08.04.2024 по 07.04.2025 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов руб.)
Местонахождение оценщика	115035, г. Москва, Садовническая ул., д. 77 стр. 2, офис 1ц
Номер контактного телефона	+7(499) 709-83-53
Адрес электронной почты	info@rovergroup.ru
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	Свыше 10 лет
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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета о оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, п.8 ФСО VI 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.

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

Таблица 6. Степень участия привлеченных к проведению и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Аммосов Александр Степанович	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

Номер отчета: 42/05/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

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

Таблица 7. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Параметр	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Ровер ГРУПП»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1057746702661 от 18.04.2005 г.
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Ответственность Исполнителя застрахована организацией СПАО "РЕСО-Гарантия" (страховой полис № 922/2522445293 период страхования с 22.01.2024 по 21.01.2025). Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб.
Местонахождение:	115035, г. Москва, Садовническая ул, д. 77 стр. 2, помещ. 1ц
Почтовый адрес	115035, г. Москва, Садовническая ул, д. 77 стр. 2, помещ. 1ц
Телефон	+7(499) 709-83-53
Электронная почта	info@rovergroup.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью Ровер ГРУПП 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). Общество с ограниченной ответственностью Ровер ГРУПП подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемое имущество были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;

Номер отчета: 42/05/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.
- в соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости жилых домов НДС не учитывается.

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от

Номер отчета:	42/05/24
Заказчик:	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель:	ООО «Ровер ГРУПП»

01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI.

Таблица 8. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
IFRS 13	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»	Приказ Минфина России от 28.12.2015 № 217н

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков»:

- ОСТ ДСО.1.01 Цели, сфера применения и организация стандартов
- ОСТ ДСО.2.03 Составление отчета об оценке
- ОСТ ДСО.3.01 Оценка стоимости недвижимого имущества
- ОСТ ДСО.3.02 Оценка машин и оборудования
- ОСТ ДСО.3.04 Оценка стоимости движимого имущества
- ОСТ ДСО.3.05 Оценка бизнеса
- ОСТ ДСО.3.18 Оценка стоимости культурных ценностей

С полным текстом Стандартов оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» можно ознакомиться на официальном сайте: <https://srodso.ru/>.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, на дату составления Отчета:

- Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

1.9. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.;
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- Справочник оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;
- Справочник Ассоциации «СтатРиэлт»;
- Собственные исследования рынка согласно данным сайтов «Авито», «Циан», «ДомКлик» и др.;

1.10. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

- Выписки из ЕГРН
- Справка о балансовой стоимости

1.11. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Номер отчета:	42/05/24
Заказчик:	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель:	ООО «Ровер ГРУПП»

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки – документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана

принимать исполнение;

- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Справедливая стоимость (англ. Fair Value) – расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон.

Справедливая стоимость оценивается для конкретного актива или обязательства, а характеристика актива, которая является результатом его владения, не принимается во внимание при оценке. Справедливая стоимость — это не специфическая оценка компании, а предположительная оценка участников рынка по конкретному активу или обязательству с учетом его индивидуальных характеристик (состояние, месторасположение, ограничения, связанные с продажей или использованием актива). При оценке справедливой стоимости — продажа актива или передача обязательства осуществляется в рамках обычной сделки между участниками. Цена обычной сделки — цена, которая формируется под воздействием рынка до даты оценки по справедливой стоимости, включая нормальную маркетинговую деятельность, и устанавливается между независимыми, хорошо проинформированными и желающими совершить данную

сделку сторонами, осуществляется на основном рынке для актива или обязательства, или в его отсутствие на наиболее благоприятном рынке для актива или обязательства.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

1.12. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке транспортных средств был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж аналогичных объектов и их сравнительный анализ.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района

Номер отчета:	42/05/24
Заказчик:	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель:	ООО «Ровер ГРУПП»

расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка транспортных средств, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями агентств, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем – с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

- определение стоимости земельного участка;
- определение восстановительной стоимости улучшений;
- определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
- определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
- добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

- исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
- выявление единицы сравнения;
- выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
- внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
- согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

- Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
- Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
- Определение операционных расходов;
- Определение чистого операционного дохода;
- Выбор метода капитализации;
- Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;

- Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

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

2.1. Обзор социально-экономического развития РФ по состоянию на 4 кв. 2023 г.

Источник: <https://afk.rukon.ru/analitika/post-1650/>

Основные показатели развития экономики РФ

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее – Минэкономразвития России) и Федеральной службы государственной статистики (Росстат), имеются следующие фактические данные по основным макроэкономическим показателям за период с 2018 года по 2023 год.

Таблица 9. Макроэкономические показатели, % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	2018	2019	2020	2021	2022	I кв. 2023	II кв. 2023	III кв. 2023	IV кв. 2023	2023
ВВП	102,5	102	97,3	104,7	97,9	98,2	104,9	105,5	105,1	103,6
Строительство	105,3	102,1	100,7	106,0	105,2	110	109,1	107,5	106,6	107,9
Индекс потребительских цен	102,9	104,5	103,4	108,4	111,9	108,6	102,7	105,2	107,2	107,4
Индекс промышленного производства	102,9	103,4	97,1	106,3	100,7	98,6	105,7	105,4	104,1	103,5
Инвестиции в основной капитал	105,1	101,3	99,5	107,7	104,6	100,7	112,6	113,3	-	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения	100,1	101	98	103,3	99,0	104,4	105,22	103,32	108,02	105,42
Реальная заработная плата	107,4	102,5	103,8	104,5	100,3	101,9	111,4	108,7	-	107,6
Оборот розничной торговли	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	93,1	109,4	111,3	111,1	106,4
Экспорт товаров	127,4	94,4	78,3	146,8	86,1	-	-	-	-	71,73
Импорт товаров	105,6	101,7	94,4	126,8	85,0	-	-	-	-	111,73

Источник: данные Минэкономразвития России, Росстата

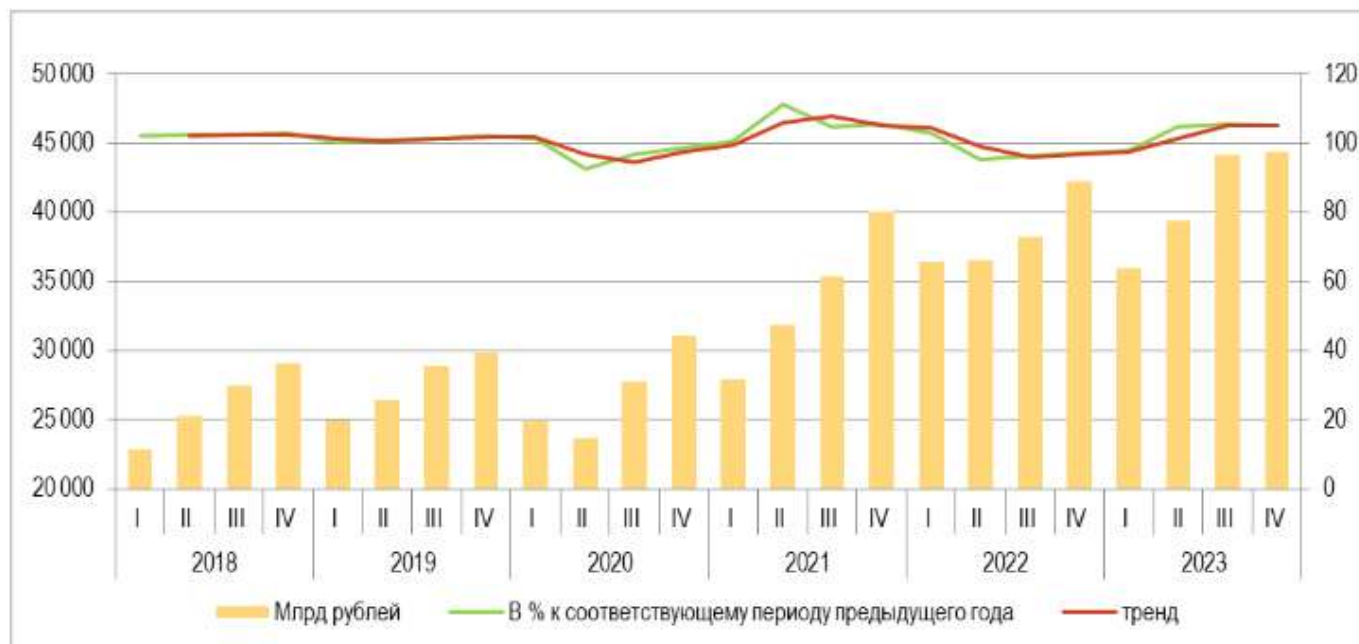
Динамика ВВП

По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в IV квартале 2023 года был зафиксирован на уровне 5,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

По первой оценке Росстата, по итогам 2023 года индекс физического объема ВВП составил 103,6%, в текущих ценах объем ВВП составил 171 041,0 млрд рублей. Индекс-дефлятор ВВП за 2023 г. по отношению к ценам 2022 г. составил 106,3%.

К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

Рисунок 1 Динамика производства ВВП в период с 2018 года по IV квартал 2023 года



Источник: данные Росстата

Состояние промышленного производства

Индекс промышленного производства в IV квартале 2023 года составил 104,1% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. По итогам IV квартала 2023 года добывающая промышленность показала спад на 0,7% по сравнению с IV кварталом 2022 года, в то время как выпуск обрабатывающих производств показал рост на 7,8%.

Индекс промышленного производства в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 103,5%. Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 98,7%, по виду деятельности "Обрабатывающие производства" – 107,5%.

Рисунок 2 Индекс промышленного производства без исключения сезонной и календарной составляющих и с исключением, % к предыдущему периоду



Источник: данные Росстата

Уровень инфляции и динамика цен

Индекс потребительских цен по итогам 2023 года составил +5,9%, в то время как по итогам 2022 года +13,8%.

Продовольственная инфляция за 2023 год составила 108,2% по сравнению с предыдущим периодом, непродовольственная – 106,0%.

Таблица 10. Индексы цен и тарифов на конец периода, в процентах к соответствующему периоду предыдущего года

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Индекс потребительских цен	102,9	104,5	103,4	106,7	113,8	105,9
Индекс цен производителей промышленных товаров	111,9	102,9	97,1	124,5	114,4	104,0
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,2	108,4	100,7	118,9	105,4	97,5
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	104,7	107,4	105,7	105,2	115,1	109,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки	102	102,8	101,7	106,3	114,7	119,7

Источник: данные Росстата

На диаграмме ниже приведена динамика потребительских цен и цен производителей, в % к предыдущему периоду (кварталу).

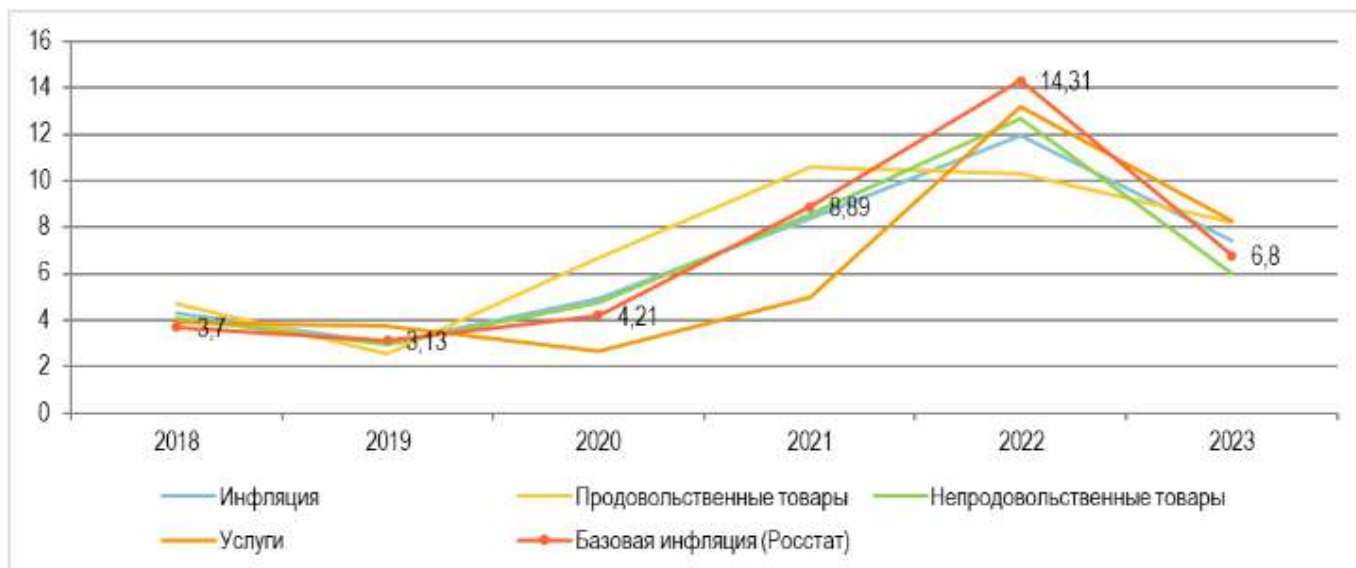
Рисунок 3 Динамика потребительских цен и цен производителей, в % к предыдущему периоду



Источник: данные Росстата

Динамика основных индикаторов инфляции приведена на графике ниже.

Рисунок 4 Динамика индикаторов инфляции, в % к соответствующему периоду предыдущего года



Источник: данные Минэкономразвития России

Инвестиционная активность

Рост инвестиций в основной капитал, отражающий объем предложения инвестиционных товаров в экономике, за январь-сентябрь 2023 года составил 110% по отношению к январю-сентябрю 2022 года.

Таблица 11. Инвестиции в основной капитал

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	Январь-сентябрь 2023
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	17 595,0	19 318,8	20 118,4	22 945,4	27 865,2	20 017,8
В % к предыдущему году	104,3	101,7	98,6	108,6	104,6	110,0

Источник: данные Росстата

Динамика инвестиций в основной капитал в процентах в период с 2018 года по январь-сентябрь 2023 года приведена на графике ниже.

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Рисунок 5 Динамика инвестиций в основной капитал



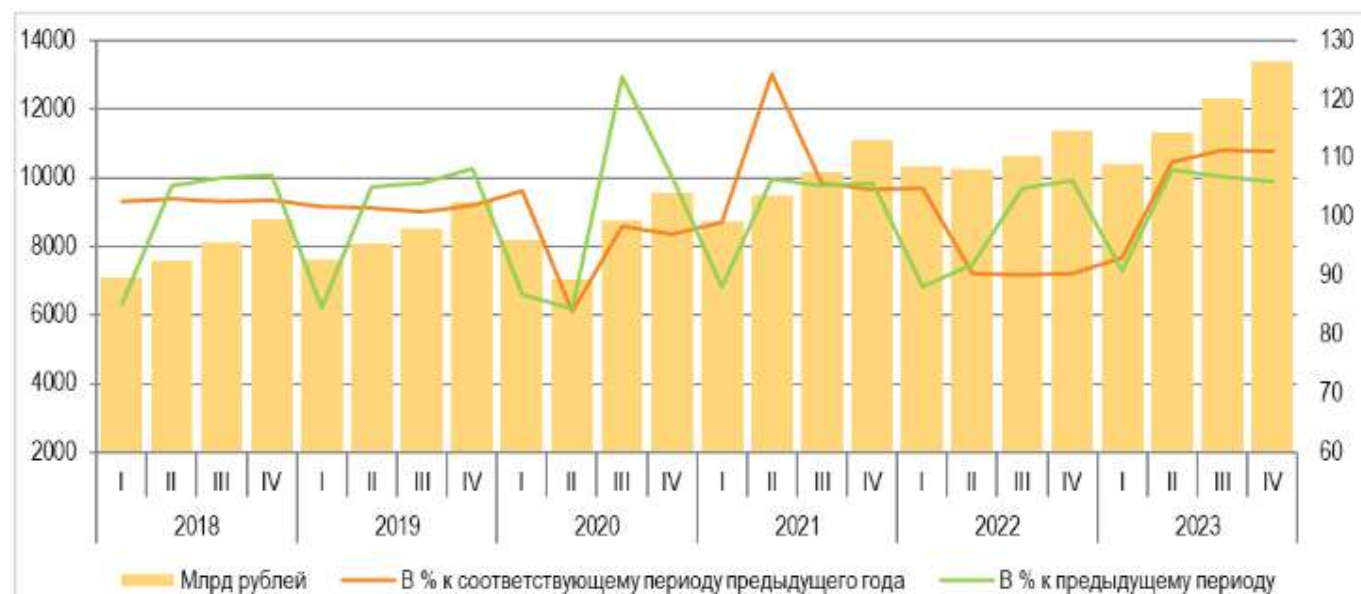
Источник: данные Росстата

Потребительский спрос и доходы населения

Оборот розничной торговли в 2023 году составил 47 404,9 млрд рублей, или 106,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. В IV квартале данный показатель составил 13 377,4 млрд рублей, или 111,1%, в III квартале 2023 года данный показатель увеличился на 11,3% по сравнению с соответствующим периодом 2022 года (93,1% в I квартале 2023 года).

Оборот общественного питания в 2023 году составил 2 826,4 млрд рублей, или 112,3% к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах), объем платных услуг населению составил 14 770,7 млрд рублей, или 104,4%, оборот оптовой торговли – 136 893,3 млрд рублей, или 110,9%.

Рисунок 6 Динамика оборота розничной торговли



Источник: данные Росстата

Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2023 года среднегодовой уровень безработицы составил 3,2% (3,9% за 2022 год). Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по итогам года составила 76,0 млн человек.

Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше в декабре 2023 года составил 61,3%.

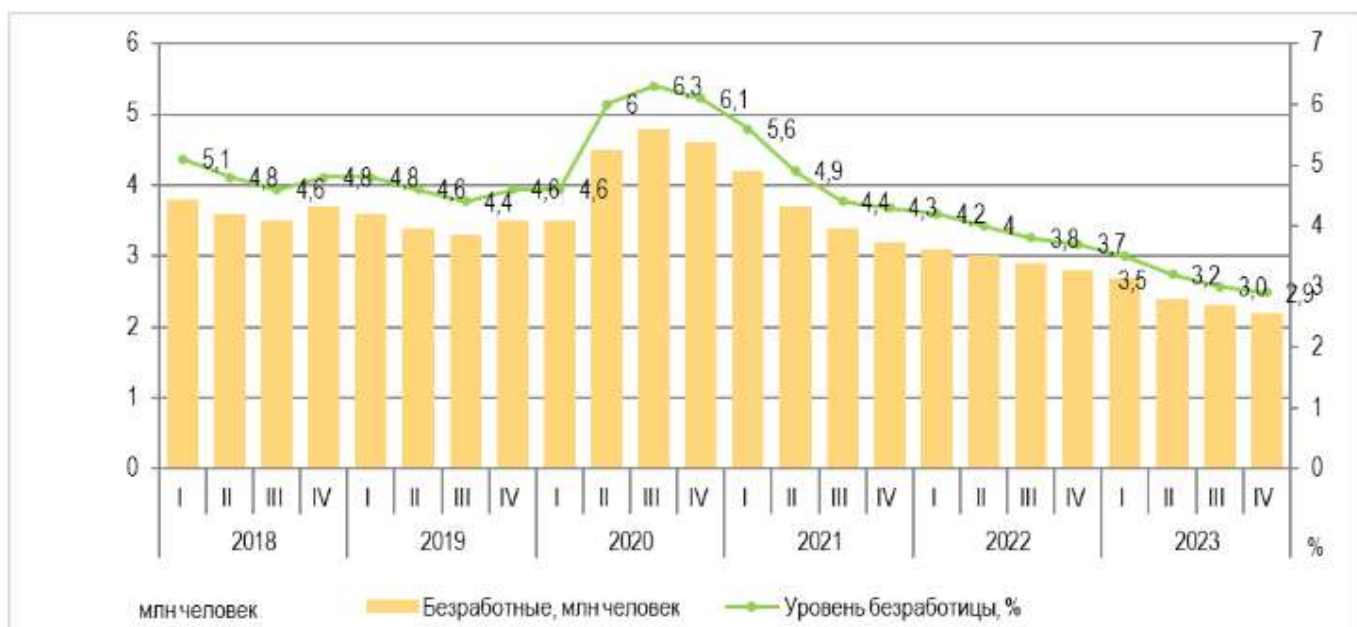
Среди занятых доля женщин в декабре составила 48,8%. Уровень занятости среди сельских жителей (55,9%) ниже уровня занятости городских жителей (63,0%).

Таблица 12. Динамика численности рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в период с 2018 года по 2023 год

Год	Рабочая сила		В том числе				Уровень безработицы, %	
	млн чел.	в % к соответ. периоду предыдущего года	занятые		безработные			
			млн чел.	в % к соответ. периоду предыдущего года	млн чел.	в % к соответ. периоду предыдущего года		
2018		76,2	99,9	72,5	100,3	3,7	92,2	4,8
2019		75,4	99	71,9	99,2	3,5	94,7	4,6
2020		74,9	99,4	70,6	98,1	4,3	124,7	5,8
2021		75,3	100,6	71,7	101,6	3,6	84	4,8
2022		74,9	99,4	72,0	100,4	3,0	81,3	3,9
2023		76	101,5	73,6	102,3	2,4	81,4	3,2

Источник: данные Росстата

Рисунок 7 Уровень общей безработицы за период с 2018 года по 2023 год



Источник: данные Росстата

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2023 г. составили 104,6% по отношению к 2022 г., в IV квартале 2023 года – увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 6,8%.

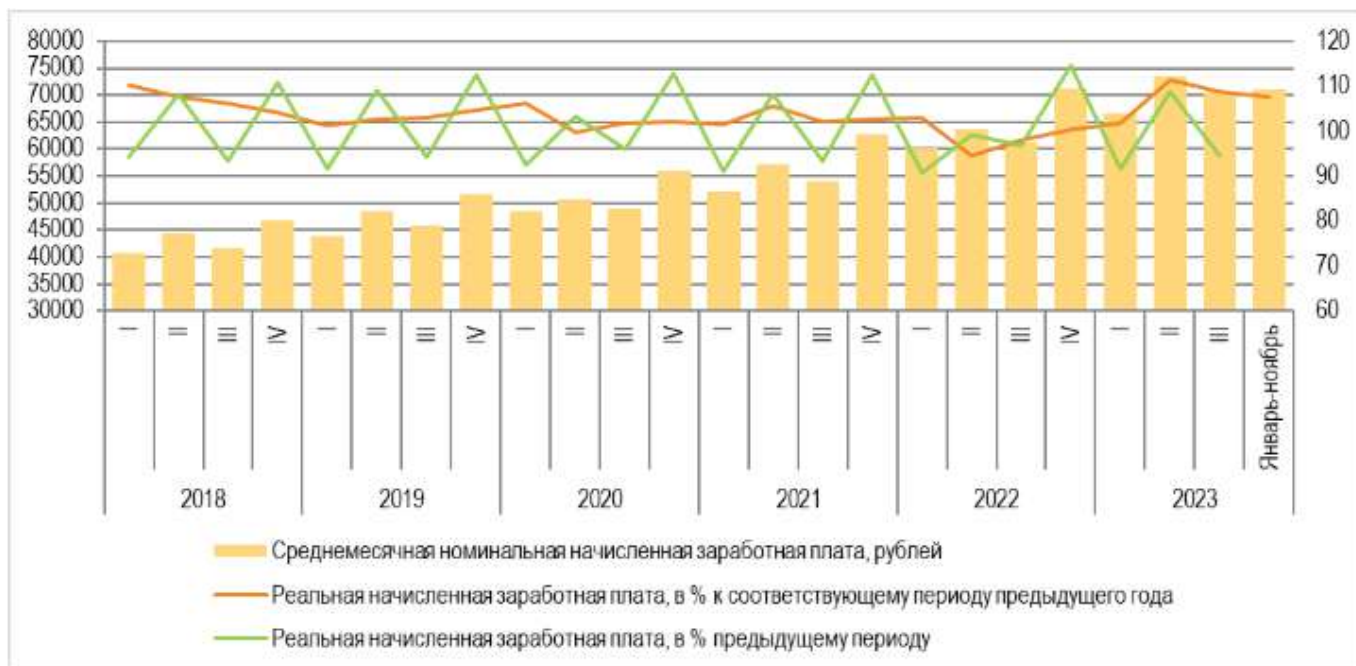
Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов (доходов за вычетом обязательных платежей, скорректированных на индекс потребительских цен): по оценке, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года рост по итогам 2023 года составил 5,4%, а в IV квартале 2023 года – 8,0%.

Рисунок 8 Динамика реальных располагаемых денежных доходов за период с 2018 года по 2023 год



Источник: данные Росстата

Рисунок 9 Динамика среднемесячной номинальной и реальной начисленной заработной платы работников организаций за период с 2018 года по ноябрь 2023 года



Источник: данные Росстата

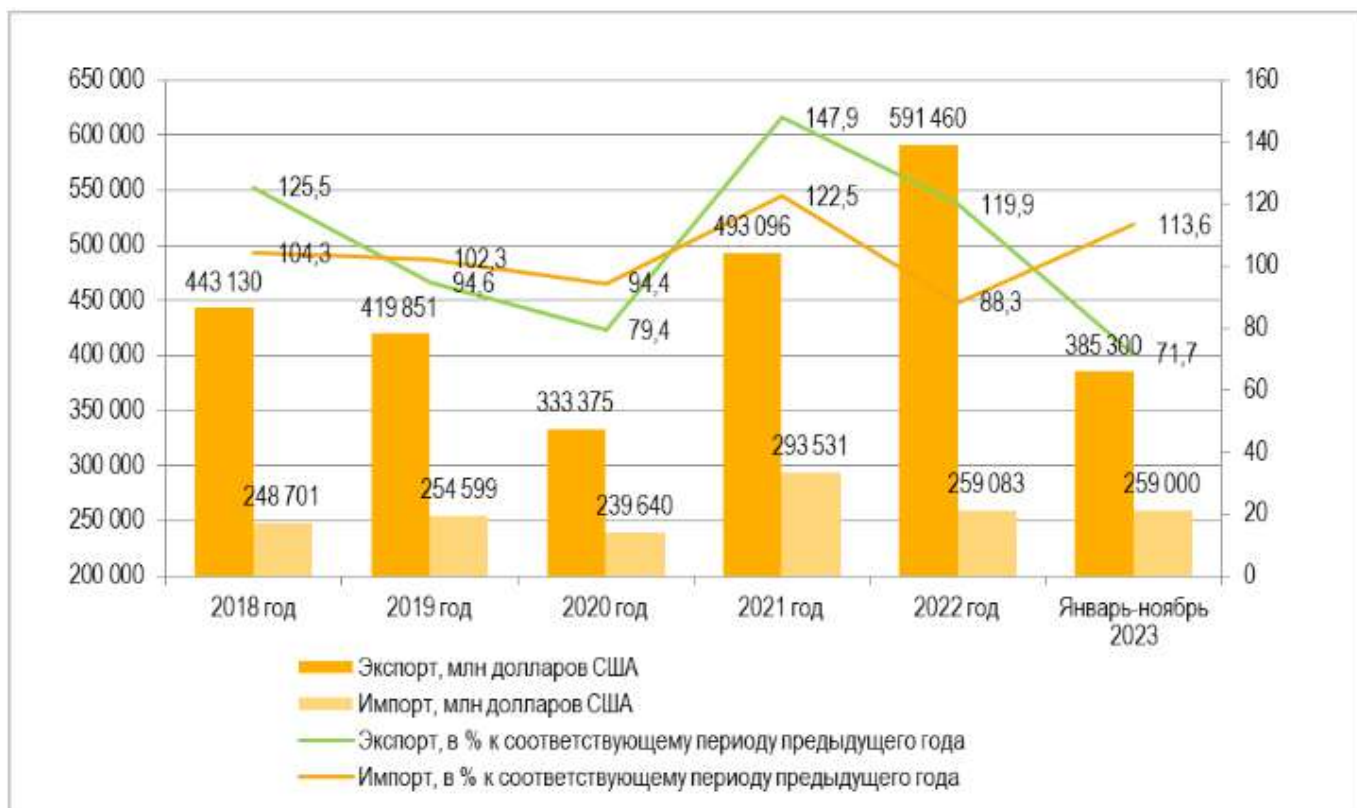
Экспорт и импорт

Динамика экспорта и импорта в России в период с 2018 по ноябрь 2023 года приведены на диаграммах ниже.

Экспорт России, по данным Банка России, в январе-ноябре 2023 г. составил 385,3 млрд долларов США, или 71,7% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт – 275,7 млрд долларов, или 113,6%.

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Рисунок 10 Динамика экспорта и импорта в России в период с 2018 по ноябрь 2023 года



Источник: данные Федеральной таможенной службы (ФТС)

Прогнозы развития РФ на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов

Основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024-2026 годы сформированы Минэкономразвития России в базовом варианте.

Базовый вариант развития описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом относительно оптимистичных изменений внешних условий.

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2023 году

В условиях снижения мировых цен на ключевые товары российского экспорта, а также сокращения физических объемов стоимостной объем российского **товарного экспорта** за январь-июль 2023 г. был на 32,2% ниже уровня соответствующего периода прошлого года. По оценкам, за 2023 год экспорт товаров в стоимостном выражении снизится на 22%, при этом в реальном выражении сохранится практически на уровне 2022 года (0,5%). Снижение **нефтегазового экспорта** будет нивелировано восстановлением **ненефтегазового экспорта**.

Импорт товаров за январь-июль 2023 г. увеличился на 18,3% относительно низкой базы прошлого года. Ожидается, что по итогам 2023 года импорт товаров в стоимостном выражении вырастет на 13,4%, в реальном выражении рост составит 7,4% г/г.

По итогам первых 8 месяцев 2023 г. **официальный курс доллара США к рублю** вырос на 36,4%, **курс евро к рублю** – на 38,1%, **курс юаня к рублю** – на 32,7%. Основное влияние оказало сокращение поступления валюты при сокращении экспорта, а также высокий спрос на валюту на фоне растущего импорта.

По итогам 2023 года, по оценкам, **сальдо счета текущих операций** составит около 74,4 млрд долларов США или 3,9% ВВП.

Номер отчета: 42/05/24

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

К концу 2023 года давление на **торговый баланс** и **курс рубля** со стороны внешней торговли будет постепенно ослабевать.

В начале 2023 года потребительская **инфляция** продолжила замедляться, снизившись до 2,3% г/г в апреле с пикового значения 17,8% в апреле 2022 г. В июле-августе 2023 г. дополнительное давление на инфляцию оказало ослабление рубля, которое повлияло на ускорение роста цен преимущественно непродовольственных товаров с высокой импортной составляющей, а также на отдельные продовольственные товары, которые не производятся на территории Российской Федерации. В результате в июле 2023 г. инфляция ускорилась до 4,3% г/г, а в августе – до 5,2% г/г. По итогам 2023 года с учетом продолжения переноса ослабления курса рубля на потребительский рынок темпы инфляции ожидаются на уровне 7,5% г/г (на конец года).

Уровень безработицы в июле 2023 г. продолжил снижение и достиг нового исторического минимума – 3,0% от рабочей силы. В целом за 2023 год уровень безработицы, по оценке, составит 3,1% от рабочей силы (в 2022 году – 3,9%).

В условиях рекордно низкой безработицы наблюдается рост **реальной заработной платы** работников организаций – на 6,8% г/г за январь-июнь 2023 г. По итогам 2023 года ожидается рост реальной заработной платы на 6,2% г/г (в 2022 году прирост составил 0,3%).

По итогам I полугодия 2023 г. **реальные денежные доходы** населения выросли на 3,9% г/г (в 2022 году снижение на 1,5%). **Реальные располагаемые денежные доходы** росли опережающими темпами в I полугодии 2023 г. (на 4,7% г/г). В целом за 2023 год прирост показателя оценивается на уровне 4,3% (в 2022 году снижение на 1,0%).

Стабильная ситуация на рынке труда, рост реальных располагаемых денежных доходов и кредитной активности населения положительно сказываются на восстановлении потребительской активности. **Оборот розничной торговли** за 7 месяцев 2023 г. увеличился на 2,6% г/г при отрицательной динамике за I квартал 2023 г. (-6,9% г/г). За 2023 год прирост оборота розничной торговли оценивается на уровне 5,8% (в 2022 году наблюдалось снижение на 6,5%). **Объем платных услуг** населению за январь-июль 2023 г. увеличился на 4,1% г/г. По итогам 2023 года ожидается его рост на 4,1% (в 2022 году – рост на 5,0%).

Рост экономики сопровождался высокой инвестиционной активностью. По итогам 6 месяцев 2023 г. **прирост инвестиций в основной капитал** составил 7,6% г/г на фоне высокой базы I полугодия 2022 г. По итогам 2023 года ожидаются высокие темпы роста инвестиций – 6,0%.

По итогам 2023 года **рост экономики** позволит не только компенсировать спад прошлого года, но и достигнуть прироста к уровню двухлетней давности. Основными драйверами роста выступают отрасли реального сектора, прежде всего, обрабатывающая промышленность.

Прогноз социально-экономического развития на 2024-2026 годы

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2024–2026 годы, подготовленного с учетом предварительных итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь–июль 2023 г. и ожидаемых итогов социально-экономического развития Российской Федерации за 2023 год, был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации. В прогнозе учтены такие тенденции, как: более высокий уровень мировых цен на нефть, по сравнению с уровнем, прогнозируемым в начале 2023 года; ослабление рубля по отношению к иностранным валютам; сохранение низкого уровня безработицы и рост реальных доходов населения; ускоренный рост инвестиционной активности; опережающий рост выпуска в обрабатывающей промышленности, в основном за счет отраслей машиностроительного комплекса.

Рост физических объемов **российского экспорта** в 2024 г. ускорится до 2,6% г/г, а в 2025–2026 годах стабилизируется на уровне 2,4–2,7% в год. Драйверами роста на среднесрочном горизонте будет выступать как нефтегазовый, так и ненефтегазовый экспорт.

В то же время с 2024 года темпы роста физических объемов **импорта** замедлятся. При этом профицит **торгового баланса и счета текущих операций** к 2026 году сохранится на уровне 2023 года: 7,5% ВВП и 3,7% ВВП, соответственно.

Увеличение притока иностранной валюты по счету текущих операций, в том числе с учетом постепенного восстановления торгового баланса, наряду с продолжающейся диверсификацией валютной структуры внешнеторговых операций в 2024–2026 гг. будут способствовать стабилизации **курса рубля** в диапазоне 90–92 рублей за доллар США (в среднем за год).

В 2024 году **инфляция** замедлится до 4,5%. С 2025 года инфляция выйдет на целевой уровень 4,0%.

На период 2024–2026 годов прогнозируется рост **инвестиций в основной капитал** в среднем на уровне до 3% в год. Основными источниками роста выступают собственные средства организаций за счет роста прибыли, а также кредитные источники.

Другим фактором экономического роста в среднесрочной перспективе будет расширение **потребительского спроса**.

С учетом реализации мер экономической политики, направленных на содействие структурной перестройки экономики, в 2024–2026 годах прогнозируется рост **ВВП** на 2,2–2,3% в год в реальном выражении.

Таблица 13. Основные показатели базового среднесрочного прогноза социально-экономического развития РФ до 2026 года

Показатели	2022 (факт)	2023 (п)	2024 (п)	2025 (п)	2026 (п)
Цена на нефть марки Brent, долл. США за баррель	101,0	83,5	85,0	80,2	76,2
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США	67,5	85,2	90,1	91,1	92,3
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю	111,9	107,5	104,5	104,0	104,0
Валовой внутренний продукт, %	97,9	102,8	102,3	102,3	102,2
Инвестиции в основной капитал, %	104,6	106,0	102,3	103,0	103,0
Промышленное производство, %	100,6	103,6	102,6	102,2	102,3
Реальные располагаемые доходы населения, %	99,0	104,3	102,7	102,6	102,6
Реальная заработная плата, %	100,3	106,2	102,5	102,6	102,3
Оборот розничной торговли, %	93,5	105,8	103,6	103,4	103,5
Экспорт товаров, млрд долл. США	590,8	459,1	471,0	481,1	496,7
Импорт товаров, млрд долл. США	276,7	313,8	319,7	326,8	335,5

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Основные выводы

- По первой оценке Росстата, объем ВВП России за 2023 г. составил в текущих ценах 171 041,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2022 г. составил 103,6%. Индекс-дефлятор ВВП за 2023 г. по отношению к ценам 2022 г. составил 106,3%. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

- Индекс промышленного производства в 2023 г. составил 103,5% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 98,7%, по виду деятельности "Обрабатывающие производства" – 107,5%.
- Индекс потребительских цен по итогам 2023 года составил +5,9%, в то время как по итогам 2022 года +13,8%. Продовольственная инфляция за 2023 год составила 108,2% по сравнению с предыдущим периодом, непродовольственная – 106,0%.
- Рост инвестиций в основной капитал, отражающий объем предложения инвестиционных товаров в экономике, за январь-сентябрь 2023 года составил 110% по отношению к январю-сентябрю 2022 года.
- Оборот розничной торговли в 2023 году составил 47 404,9 млрд рублей, или 106,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. В IV квартале данный показатель составил 13 377,4 млрд рублей, или 111,1%, в III квартале 2023 года данный показатель увеличился на 11,3% по сравнению с соответствующим периодом 2022 года (93,1% в I квартале 2023 года).
- Оборот общественного питания в 2023 году составил 2 826,4 млрд рублей, или 112,3% к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах), объем платных услуг населению составил 14 770,7 млрд рублей, или 104,4%, оборот оптовой торговли – 136 893,3 млрд рублей, или 110,9%.
- Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2023 года среднегодовой уровень безработицы составил 3,2% (3,9% за 2022 год). Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по итогам года составила 76,0 млн человек. Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше в декабре 2023 года составил 61,3%.
- Реальные денежные доходы, по оценке, в 2023 г. составили 104,6% по отношению к 2022 г., в IV квартале 2023 года – увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 6,8%. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов (доходов за вычетом обязательных платежей, скорректированных на индекс потребительских цен): по оценке, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года рост по итогам 2023 года составил 5,4%, а в IV квартале 2023 года – 8,0%.
- Экспорт России, по данным Банка России, в январе-ноябре 2023 г. составил 385,3 млрд долларов США, или 71,7% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт – 275,7 млрд долларов, или 113,6%.
- По прогнозу социально-экономического развития России на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, разработанному Минэкономразвития России в базовом варианте, ожидается, что по итогам 2023 года рост экономики позволит не только компенсировать спад прошлого года, но и достигнуть прироста к уровню двухлетней давности: драйвером такого роста станут отрасли реального сектора, прежде всего, обрабатывающая промышленность.
- С учетом реализации мер экономической политики, направленных на содействие структурной перестройки экономики, в 2024–2026 годах прогнозируется рост ВВП на 2,2–2,3% в год в реальном выражении. На период 2024–2026 годов прогнозируется рост инвестиций в основной капитал в среднем на уровне до 3% в год. Основными источниками роста выступают собственные средства организаций за счет роста прибыли, а также кредитные источники. Другим фактором экономического роста в среднесрочной перспективе будет расширение потребительского спроса.

2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Классификация и сегментация рынка недвижимости

В соответствии с концепцией формирования характеристик рынка недвижимости, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- Земельные участки;
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- Жилая недвижимость.

Объект оценки принадлежит к группе «Жилая недвижимость», подгруппа «Жилые дома».

Классификация жилых домов:

Дача. Малоэтажный жилой дом с участком земли, предназначенный для проживания в теплое время года. На даче обычно отсутствует полноценная система отопления, системы водоснабжения и канализации упрощены или отсутствуют совсем. Самыми распространенными стройматериалами для дачных домов являются каркасные конструкции, брус либо бревна небольшого диаметра. Обычно дачные дома имеют небольшую площадь и, как правило, располагаются в садоводческих товариществах.

Дома. Дом – малоэтажный жилой дом небольшой площади с участком земли, построенный, как правило, до 1990-х гг. Дом предназначен для круглогодичного проживания одной семьи, может располагать всеми необходимыми коммуникациями либо иметь частичное (печное отопление, отсутствие водоснабжения и канализации). Стены дома могут возводиться из бруса, рубленых бревен, кирпича, пеноблоков и др. Обычно дом располагается в населенном пункте.

Таунхаусы, в том числе:

Таунхаус – квартира в многоквартирном комфортабельном жилом доме, представляющем собой несколько смежных многоуровневых объектов (квартир) с обособленными входами, но едиными внутренними стенами, в которых проживает одна семья. К каждой квартире в таунхаусе примыкает небольшой земельный участок, парковка или гараж.

Дуплекс – бюджетный вариант загородного дома, как правило, разделенного на две автономные секции общей стеной, то есть это дом на две квартиры, с двумя независимыми входами. У каждой семьи свое крыльцо, свой подъезд к дому, чаще всего свой примыкающий к боковой стене гараж и свой земельный участок.

Таунхаусы и дуплексы могут располагаться как в городах, так и на незначительном удалении от него, в пригороде. Могут располагаться также в коттеджных поселках, территория которых ограждена, имеет охрану и необходимую для постоянного проживания инфраструктуру.

Коттеджи. Коттедж – малоэтажный жилой дом современной постройки (после 1990-х гг.), площадью, как правило, свыше 100 кв.м (реже, но встречаются типовые коттеджи площадью до 100 кв.м), с огороженным участком земли, в котором живет постоянно или временно одна семья. При его строительстве и внутренней отделке, как правило, используются высококачественные материалы. Этажность переменная, чаще 2-3 этажа. Для коттеджей характерна индивидуальная планировка, наличие придомового участка, гаража, современная архитектура, современный ландшафтный дизайн. Отличительной особенностью коттеджей

Номер отчета:	42/05/24
Заказчик:	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель:	ООО «Ровер ГРУПП»

является полное обеспечение всеми необходимыми коммуникациями и современной системой отопления для круглогодичного проживания, часто – наличие камина. В наиболее престижных коттеджах используется система «умный дом». На огражденной территории может размещаться гостевой дом, бассейн, альпийские горки, роккарии, беседки. Коттеджи могут располагаться как в городе, так и за его пределами. Часто располагаются в коттеджных поселках, инфраструктура которых включает пункт КПП, службу круглосуточной охраны, эксплуатационную службу, контролирующую исправность инженерных сооружений и коммуникаций. Территория коттеджного поселка имеет удобные подъездные пути и обычно огорожена. К коттеджам могут быть отнесены виллы, усадьбы.

Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: коттеджи.

2.3. Основные ценообразующие факторы

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи недвижимости:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

Таблица 14. Ценообразующие факторы

Ценообразующие факторы		Корректирующие коэффициенты	
Наименование	Значение	Нижняя граница	Верхняя граница
Статус населенного пункта	Дачи. Дома		
	областные центры, столицы республик, города Федерального значения	1,00	1,00
	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	0,91
	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,68	0,81
	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,72
	прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	0,46	0,62
	Таунхаусы. Коттеджи		
	областные центры, столицы республик, города Федерального значения	1,00	1,00
	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,93
	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,84
	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,75
	прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	0,50	0,66
Общая площадь (фактор масштаба)	Дома. Таунхаусы		
	100 кв.м	1,00	1,00
	50 кв.м	0,86	0,95
	200 кв.м	1,08	1,19
	Коттеджи		
	300 кв.м	1,00	1,00
	100 кв.м	0,81	0,91
Материал стен	600 кв.м	1,12	1,28
	Дачи. Дома. Таунхаусы. Коттеджи		
	кирпич	1,00	1,00
	шлакоблок	0,80	0,90
	каркас (дерево)	0,67	0,81
	клееный брус	0,76	0,88
	бревно	0,74	0,87
Физическое состояние	пенобетонные блоки	0,82	0,92
	Дачи. Дома. Таунхаусы. Коттеджи		
	удовлетворительное	1,00	1,00
Разводка коммуникаций	хорошее	1,14	1,28
	неудовлетворительное (требующее ремонта)	0,67	0,81
	Дачи. Дома. Таунхаусы. Коттеджи		
Состав коммуникаций (отопление)	выполнена	1,00	1,00
	не выполнена (при проведенных коммуникациях на земельный участок)	0,77	0,88
	Дома		
	без отопления	1,00	1,00
	печное отопление	1,08	1,19
	от угольного котла	1,10	1,20
	Дома. Таунхаусы. Коттеджи		
	без отопления	1,00	1,00
	электрическое отопление	1,11	1,22
	Дома. Коттеджи		
Состав коммуникаций (водоснабжение)	без отопления	1,00	1,00
	газовое отопление	1,15	1,27
	центральное отопление	1,17	1,30
	Дачи. Дома. Коттеджи		
	без водоснабжения	1,00	1,00
Состав коммуникаций (канализация)	водоснабжение от скважины	1,08	1,16
	Дома. Коттеджи		
	без водоснабжения	1,00	1,00
	Центральное водоснабжение	1,11	1,21
	Дачи. Дома. Коттеджи		
Состав коммуникаций (канализация)	без канализации	1,00	1,00
	канализация в виде септика	1,07	1,15
	Дома. Коттеджи		

Номер отчета: 42/05/24

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

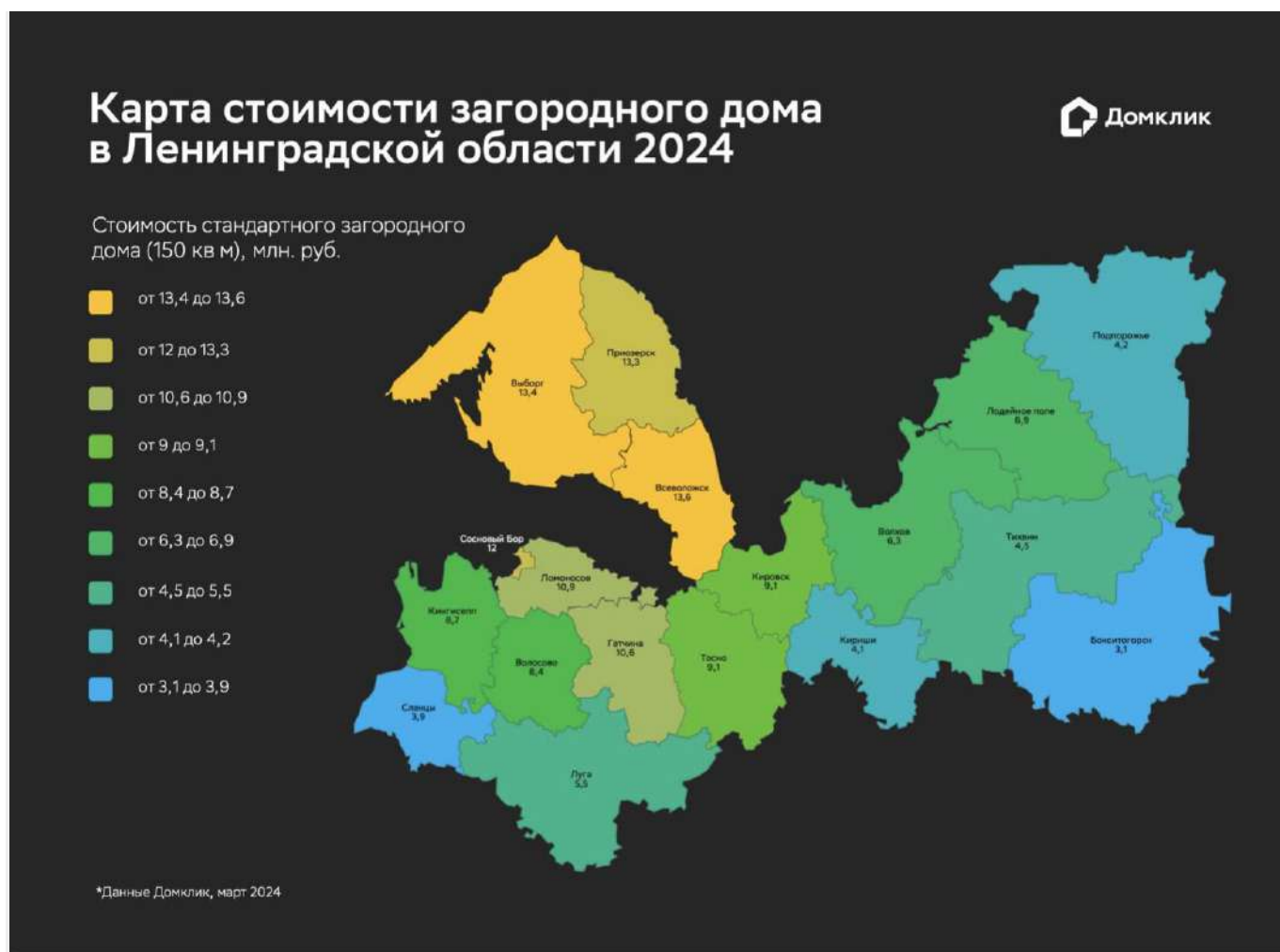
	без канализации	1,00	1,00
	канализация в виде септика	1,11	1,21

2.4. Обзор рынка загородной недвижимости Ленинградской области

Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/6581568>

Аналитический центр Домклик рассмотрел рынок предложения загородной недвижимости в Ленинградской области и изучил стоимость стандартного частного дома. Эксперты также проанализировали изменение рынка за прошедший год и выделили ключевые тенденции.

Ленинградская область



Самые дорогие загородные дома

По данным Домклик на март, самая дорогостоящая загородная недвижимость в Ленинградской области предлагается недалеко от Северной столицы: во Всеволожске (20 км от города) стандартный загородный дом (площадью 150 кв. м) обойдется покупателю в 13,6 млн руб.

Высокая стоимость загородного жилья также фиксируется и в достаточно отдаленных районах Ленобласти — Выборге (13,4 млн) и Приозерске (13,3 млн). Но здесь дело в близости к Ладожскому озеру и Финскому заливу: оба города расположены на Карельском перешейке с множеством исторических достопримечательностей и памятников.

Номер отчета:	42/05/24
Заказчик:	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель:	ООО «Ровер ГРУПП»

Самые дешевые загородные дома

По данным об актуальных объявлениях на сайте Домклик, наиболее бюджетные предложения по покупке загородного дома сосредоточены в городах Бокситогорск, Сланцы и Кириши. Стандартный дом здесь стоит 3,1 млн, 3,9 млн и 4,1 млн руб. соответственно. Причина — большое расстояние от Санкт-Петербурга. Так, Бокситогорск расположен в 250 км от Северной столицы, а это четыре часа езды на автомобиле. Сланцы и Кириши тоже далеко — 160–180 км.

Динамика стоимости и предложения



Эксперты выделили следующие тренды рынка загородной недвижимости Ленинградской области.

Практически во всех городах Ленинградской области, где на продажу выставлено больше всего загородных домов, стоимость возросла. Рост наиболее ощутим в таких населенных пунктах, как Кировск (+21%), Волхов (+18%), Кириши (+18%), Сосновый Бор (+14%) и Приозерск (+12%).

По сравнению с прошлым годом объем выставленного на продажу жилья изменился слабо. По-прежнему больше всего вариантов предлагается в городах с относительно дорогой недвижимостью: это Всеволожск (более 3 тыс. объявлений), Ломоносов (2 тыс.), Гатчина и Выборг (по 1 тыс.).

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Правоустанавливающие и технические документы, предоставленные заказчиком:

- Выписки из ЕГРН
- Справка о балансовой стоимости

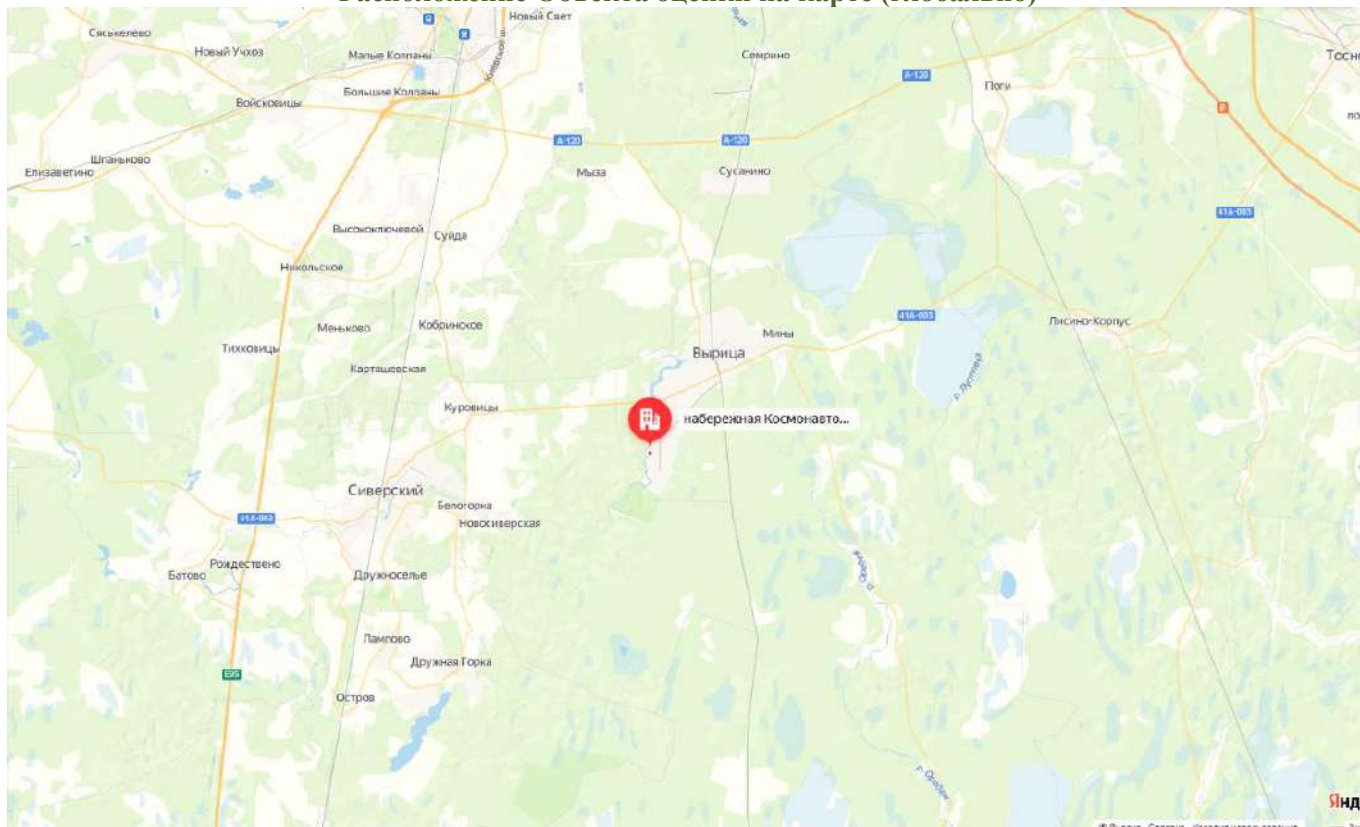
3.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки

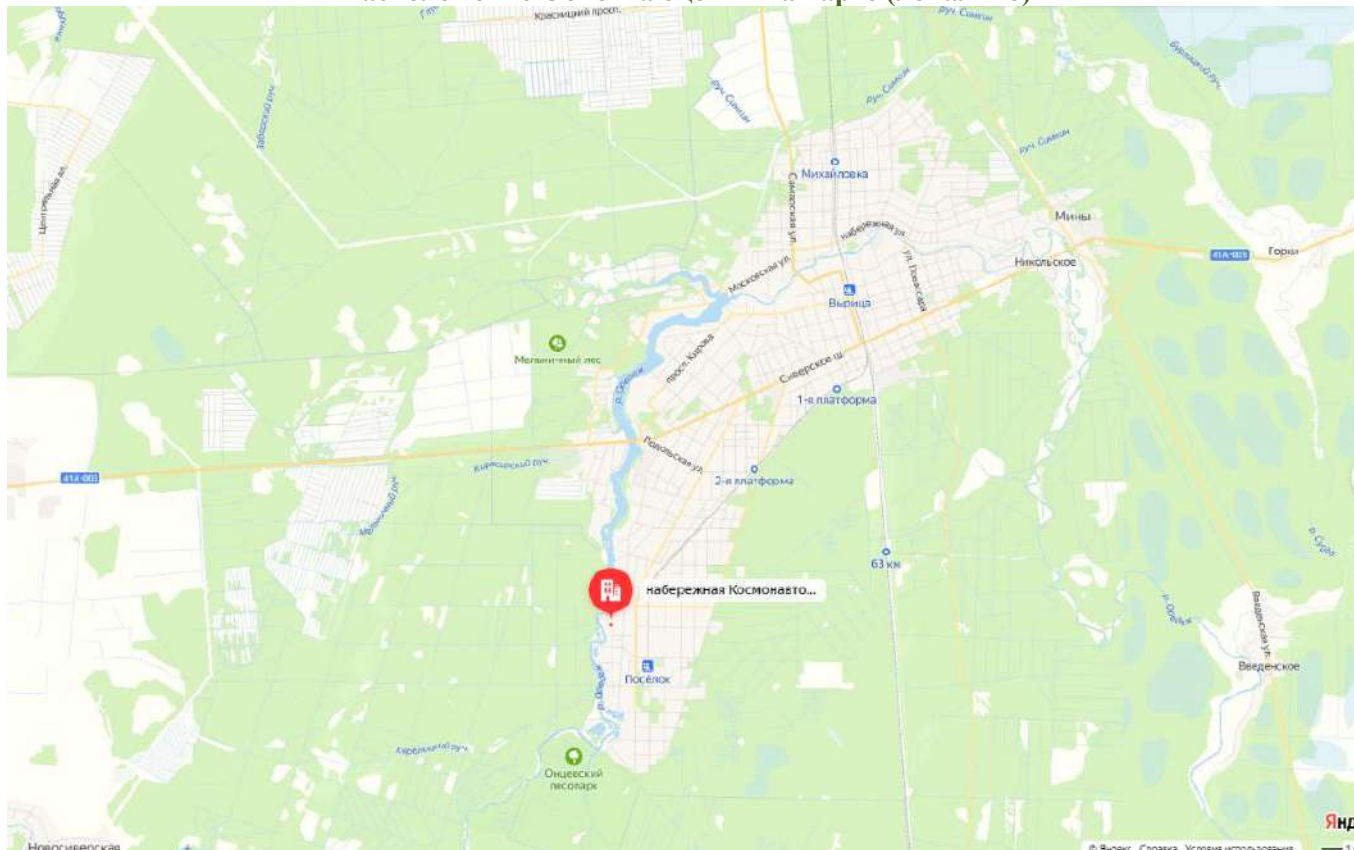
Объект оценки расположен по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский р-н, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20 и 20а.

Расположение Объекта оценки на карте (глобально)



Номер отчета:	42/05/24
Заказчик:	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель:	ООО «Ровер ГРУПП»

Расположение Объекта оценки на карте (локально)



Описание Объекта оценки

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

Таблица 15. Описание земельного участка

Параметр	Значение
Кадастровый номер	47:23:0604011:46
Адрес	Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20а
Категория земель	Земли населенных пунктов
Общая площадь, кв.м	1167
Разрешенное использование (ВРИ)	Для индивидуальной жилой застройки
Инженерные коммуникации	-
Износ и устаревания	Объект является не изнашиваемым активом. Не подвержен износу.
Наличие объектов капитального строительства	Отсутствуют
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.	Не выявлено
Балансовая стоимость, руб.	3 000 000,00
Кадастровый номер	47:23:0604011:259
Адрес	Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20
Категория земель	Земли населенных пунктов

Номер отчета: 42/05/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Параметр	Значение
Общая площадь, кв.м	2409
Разрешенное использование (ВРИ)	для индивидуального жилищного строительства
Инженерные коммуникации	электроэнергия, отопление, канализация
Износ и устаревания	Объект является не изнашиваемым активом. Не подвержен износу.
Наличие объектов капитального строительства	1. Жилой дом 2020 года постройки общей площадью 373,3 квадратных метров с кадастровым номером: 47:23:05604001:681, расположенный по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, Вырицкое сельское поселение г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20; 2. Гостевой дом, назначение нежилое, 2020 года постройки общей площадью 212,1 квадратных метров с кадастровым номером 47:23:05604001:683, расположенный по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, Вырицкое сельское поселение г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20; 3. Хозблок назначение нежилое, 2020 года постройки общей площадью 66,7 квадратных метров с кадастровым номером 47:23:05604001:682, расположенный по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, Вырицкое сельское поселение г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.	Не выявлено
Балансовая стоимость, руб.	10 850 000,00

Таблица 16. Описание здания

Параметр	Значение
Наименование	Жилой дом
Кадастровый номер	47:23:05604001:681
Адрес	Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Вырицкое городское поселение, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20
Этажность дома	2
Год постройки	2020
Материал стен	Из прочих материалов
Характеристика перекрытий	Деревянные; бетонные
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют
Состояние кровли	Хорошее
Холодное водоснабжение	В наличии
Горячее водоснабжение	Автономное
Канализация	Септик
Электроснабжение	В наличии
Газоснабжение	Отсутствует
Отопление	Автономное
Общая площадь, кв. м	373,3
Видимые дефекты отделки	Частичная отделка
Необходимые ремонтные работы	Требуется отделочные работы в части помещений
Балансовая стоимость, руб.	10 980 000,00
Наименование	Гостевой дом
Кадастровый номер	47:23:05604001:683
Адрес	Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20
Этажность дома	2
Год постройки	2020
Материал стен	Из прочих материалов
Характеристика перекрытий	Деревянные; бетонные

Номер отчета: 42/05/24

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Параметр	Значение
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют
Состояние кровли	Хорошее
Холодное водоснабжение	В наличии
Горячее водоснабжение	Автономное
Канализация	Септик
Электроснабжение	В наличии
Газоснабжение	Отсутствует
Отопление	Автономное
Общая площадь, кв. м	212,1
Видимые дефекты отделки	Частичная отделка
Необходимые ремонтные работы	Требуется отделочные работы в части помещений
Балансовая стоимость, руб.	7 350 504,00
Наименование	Хозблок
Кадастровый номер	47:23:05604001:682
Адрес	Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20
Этажность дома	1
Год постройки	2020
Материал стен	Из прочих материалов
Характеристика перекрытий	Деревянные; бетонные
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют
Состояние кровли	Хорошее
Холодное водоснабжение	В наличии
Горячее водоснабжение	Автономное
Канализация	Септик
Электроснабжение	В наличии
Газоснабжение	Отсутствует
Отопление	Автономное
Общая площадь, кв. м	66,7
Видимые дефекты отделки	Частичная отделка
Необходимые ремонтные работы	Требуется отделочные работы в части помещений
Балансовая стоимость, руб.	1 962 000,00

Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_v),$$

где: D_n – накопленный износ;

$D_f, D_{\text{фун}}, D_v$ – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физическое состояние (физический износ) объектов оценки определено в соответствии с методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Описание возможных состояний недвижимости и характерными величинами износа приведено ниже:

Номер отчета: 42/05/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Таблица 17. Шкала физического износа

Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	41-60
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100

Оцениваемый объект в хорошем состоянии, в соответствии со шкалой физический износ составляет 0-20% (среднее значение 10%).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

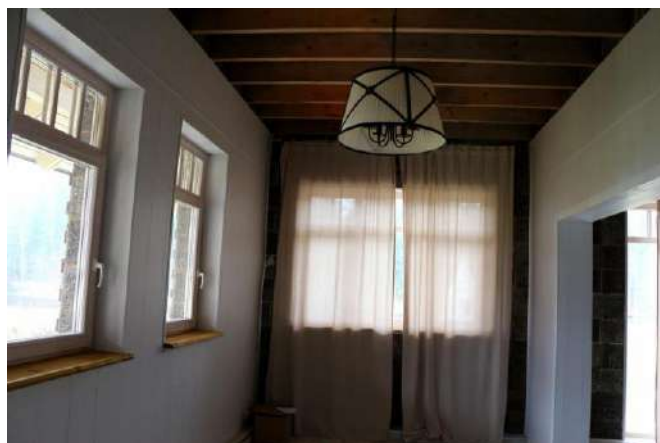
Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объекта оценки.

Фотографии объекта оценки









Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»



3.1. 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.

3.2. Описание имущественных прав на объекты оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Номер отчета:	42/05/24
Заказчик:	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель:	ООО «Ровер ГРУПП»

Таблица 18. Описание имущественных прав

Параметр	Значение
Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0604011:46	
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «ВекторА», ИНН: 1101072719
Вид права	Собственность
Ограничения, обременения прав	Не зарегистрировано
Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0604011:259	
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «ВекторА», ИНН: 1101072719
Вид права	Собственность
Ограничения, обременения прав	Не зарегистрировано
Жилой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:681	
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «ВекторА», ИНН: 1101072719
Вид права	Собственность
Ограничения, обременения прав	Не зарегистрировано
Гостевой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:683	
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «ВекторА», ИНН: 1101072719
Вид права	Собственность
Ограничения, обременения прав	Не зарегистрировано
Хозблок с кадастровым номером 47:23:05604001:682	
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «ВекторА», ИНН: 1101072719
Вид права	Собственность
Ограничения, обременения прав	Не зарегистрировано

3.3. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- **Физическая возможность** – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
- **Правомочность** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
- **Финансовая целесообразность** – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
- **Максимальная продуктивность** – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

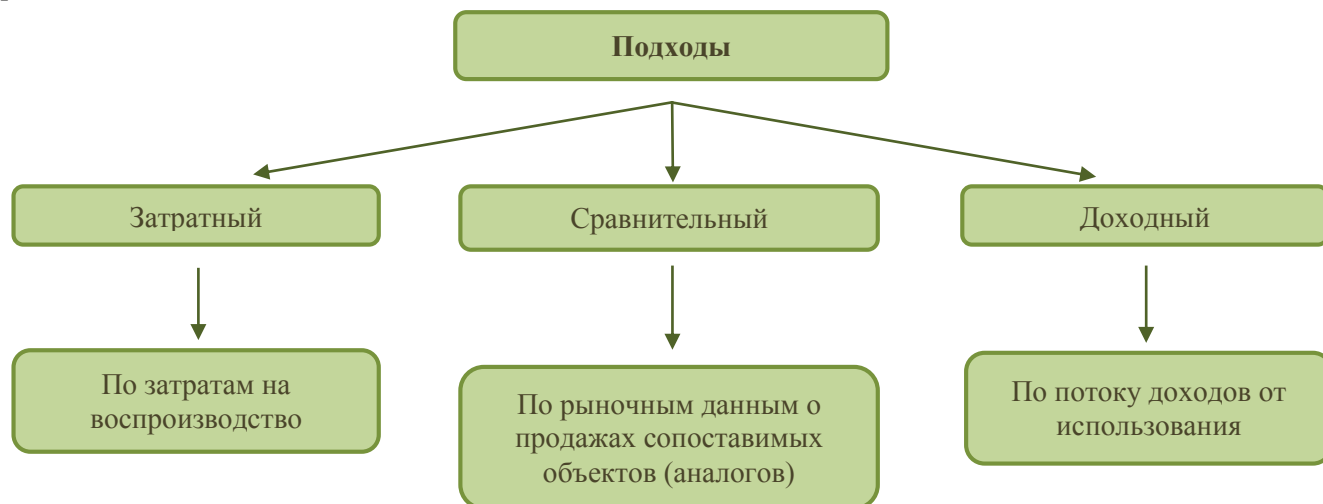
В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой недвижимости.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

4.1. Подходы и методы оценки

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.



Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки

путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам оценки, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Номер отчета: 42/05/24

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход

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

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

Основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется воспроизводство соответствующего имущества. Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке.

4.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов

Обоснование использования сравнительного подхода.

Сравнительный подход используется там, где достаточно рыночных данных для определения рыночной стоимости посредством свидетельств, основанных на рынке.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Рынок жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже квартир, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

Выбор методов оценки в рамках сравнительного подхода:

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом оценщиком применяется один из следующих методов, основанных на анализе информации о рыночных ценах сделок с объектами-аналогами:

- метод сравнения продаж;
- метод соотношения цены и дохода.

В случае недостаточности информации о ценах сделок допускается использование информации о ценах предложений, с учетом скидки на снижение цены.

При применении метода сравнения продаж оценщик:

- формирует выборку аналогов, которые должны относиться к одному сегменту рынка и сделки с ними осуществляться на условиях, типичных для данного сегмента рынка;
- выбирает типичные для рынка объекта оценки единицы сравнения;

- сравнивает аналоги с объектом оценки по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и вносит корректировки в цену каждого аналога относительно объекта оценки по каждому элементу сравнения;
- выводит единую величину стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных значений цен аналогов.

К основным элементам сравнения, подлежащим обязательному учету, относятся:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия;
- физические характеристики объекта оценки.

Корректировки цен аналогов по первым пяти вышеуказанным элементам сравнения выполняются последовательно – каждая последующая корректировка применяется к результату предыдущей корректировки. Корректировки по остальным элементам сравнения выполняются на независимой основе – отдельно для каждого элемента сравнения.

Согласование скорректированных величин сопоставимых продаж в единую величину стоимости, как правило, проводится путем расчета средневзвешенной величины, при этом, наибольший вес придается значениям цен аналогов с наименьшими корректировками.

Метод соотношения цены и дохода основан на анализе соотношения цены и дохода по объектам-аналогам и использовании результата этого анализа при оценке объекта оценки. В зависимости от вида дохода применяется валовой рентный мультипликатор или общая ставка капитализации.

При применении метода соотношения цены и дохода с использованием валового рентного мультипликатора оценщик:

- рассчитывает валовой (потенциальный или действительный) доход объекта оценки;
- формирует выборку аналогов, по которым имеются данные о цене продажи и величине соответствующего дохода;
- при необходимости, вносит корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с объектом оценки;
- по каждому аналогу рассчитывает валовой рентный мультипликатор делением цены продажи на валовой доход;
- определяет средневзвешенную величину валового рентного мультипликатора по всем аналогам;
- рассчитывает стоимость объекта оценки умножением валового дохода объекта оценки на средневзвешенную величину валового рентного мультипликатора.

При применении метода соотношения цены и дохода с использованием общей ставки капитализации оценщик:

- рассчитывает чистый операционный доход объекта оценки;
- формирует выборку аналогов, по которым имеются сведения о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- при необходимости, вносит корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с объектом оценки;
- по каждому аналогу рассчитывает общую ставку капитализации делением чистого операционного дохода на цену продажи;

- определяет средневзвешенную величину общей ставки капитализации по всем аналогам;
- рассчитывает стоимость объекта оценки делением чистого операционного дохода объекта оценки на средневзвешенную величину общей ставки капитализации.

Таким образом, для определения стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж.

Отказ от затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

Поскольку в рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость жилого дома и имеется достаточное количество предложений к продаже аналогичных объектов, то руководствуясь п. 24 ФСО-7 Оценщик считает обоснованным не использовать затратный подход для расчета рыночной стоимости жилого дома.

Отказ от использования доходного подхода

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение жилой недвижимости для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке. Большая доля жилой недвижимости приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на жилую недвижимость.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Так же цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины, не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

4.3. Расчет стоимости 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.

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;
- расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^n (C_i \times K_j = 1 \div m) \times V_i$$

где: C_i – стоимость i -ого аналога;

$K_j = 1 \div m$, – корректировки к стоимости аналога;

V_i – 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 сумма 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»).

Номер отчета: 42/05/24

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

- 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.

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 жилой 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 объекта-аналога, 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.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался методологическими принципах, изложенных в монографии Фридман Дж. Ордуй 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;
- 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

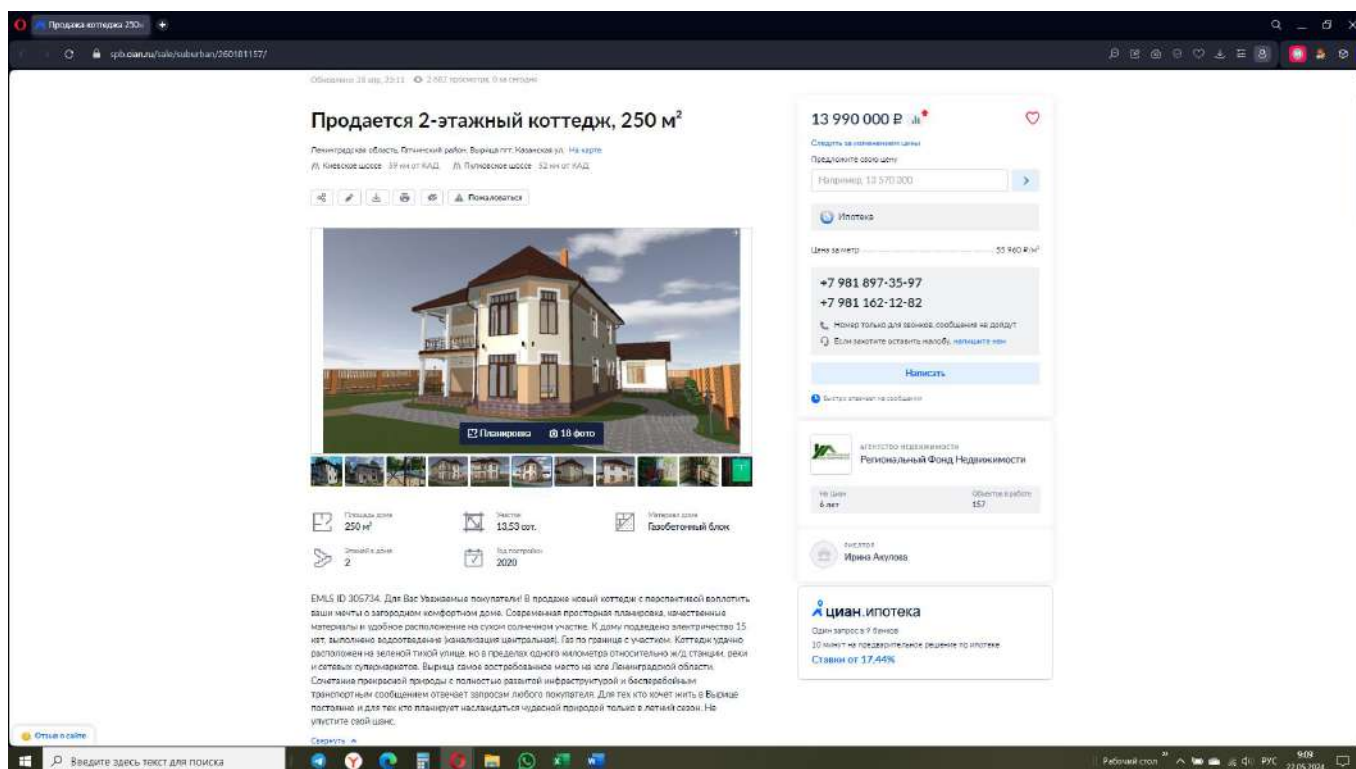
Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам 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 четыре предложения сходной недвижимости.

Объект-аналог №1



Продается 2-этажный коттедж, 250 м²

Ленинградская область, Пушкинский район, Выхино-Путинский район, д. Выхино-Путинское, 52 км от МКАД

13 990 000 R

Средства на приобретение: 13 990 000 R

Ипотека

Цена за метр: 55 960 R/м²

+7 981 897-35-97
+7 981 162-12-82

Можно только для работы: сообщения на дождут

Если хотите оставить заявку, нажмите на кнопку

Написать

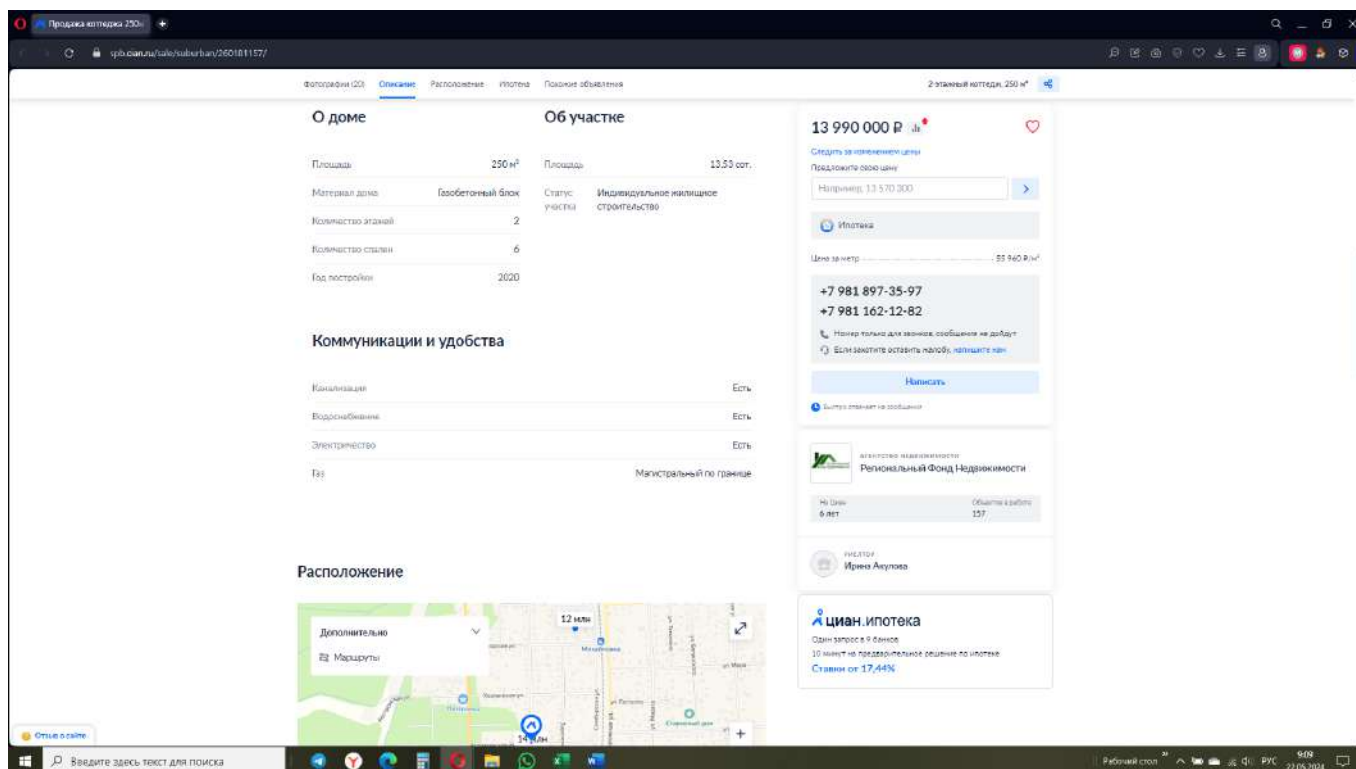
Быстро оцените стоимость

Ипотека

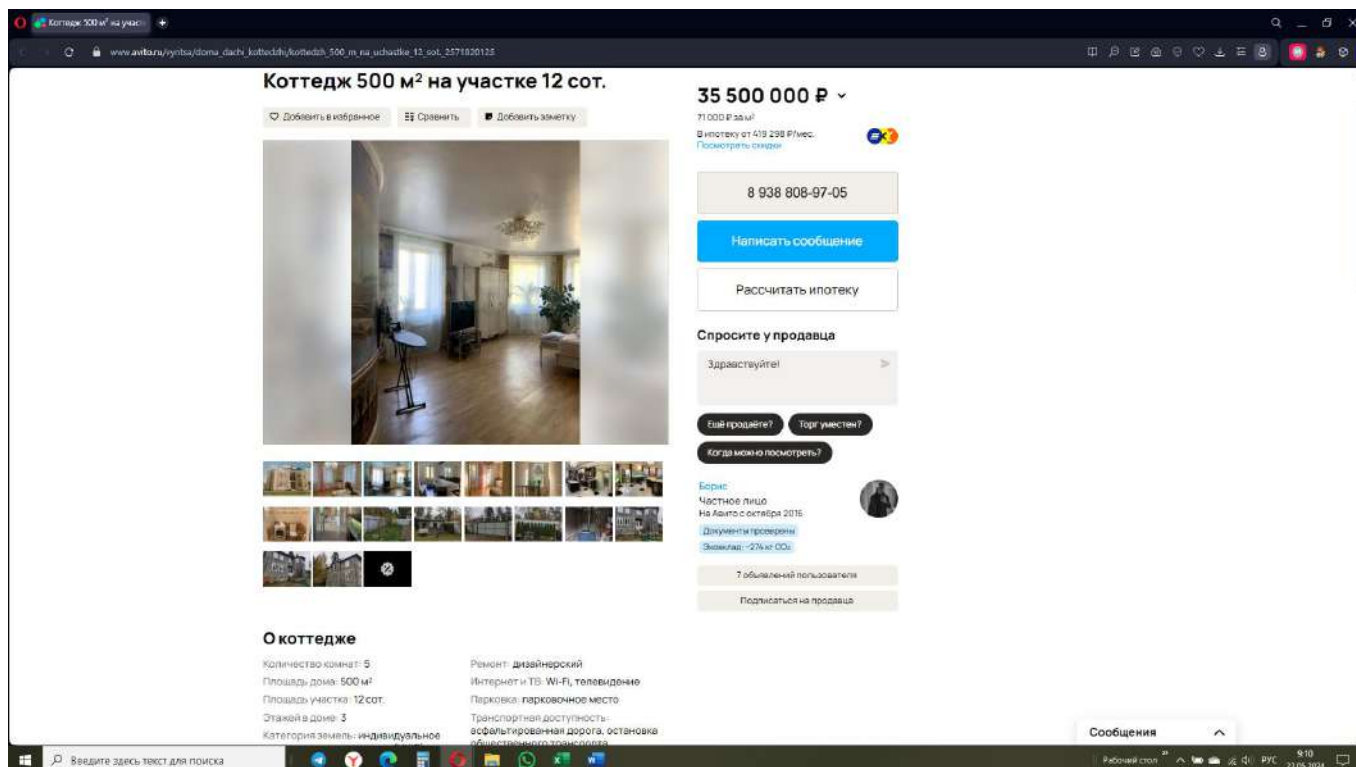
Один запрос в 9 банков
10 минут на рассмотрение решения по ипотеке
Ставки от 17.44%

EMLS ID 305734. Для Вас Уникальные покупатели! В продаже новый коттедж с парковочной площадкой, ваш мечты о загородном комфортном доме. Современная просторная планировка, качественные материалы и удобное расположение на тихой солнечной улице. К дому подведено электричество 15 кВт, полностью оборудована и канализация центральная. Газ по границе с участком. Коттедж удачно расположен на тихой уютной улице, но в пределах одного километра от оживленного жд, станции, реки и сельской инфраструктуры. Вырван с корнем застройщик место на окраине Ленинградской области. Сочетание природной красоты с полностью развитой инфраструктурой и безаварийным транспортным сообщением отвечает запросам любого покупателя. Для тех кто хочет жить в Выхине постоянно и для тех кто планирует наслаждаться чудесной природой только в летний сезон. Не упустите свой шанс.

Номер отчета: 42/05/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»



Объект-аналог №2



Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

О коттедже

Количество комнат: 5
Площадь дома: 500 м²
Площадь участка: 12 сот.
Этажей в доме: 3
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 2005
Материал стен: кирпич
Санузел: в доме
Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация

Ремонт: дизайнерский
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Инфраструктура: магазины, школа
Способ продажи: возможна ипотека
Расстояние от КАД: 45 км

Расположение

Ленинградская обл., Гатчинский р-н, Вырицкое городское поселение, городской пос. Вырица, пр-т Кирова, 49
Киевское шоссе, 45 км

Готовитесь к продаже?

Доверьте это партнеру Авито — поможет провести выгодную сделку

35 500 000 ₽
71 000 ₽ за м²
В ипотеку от 419 298 ₽/мес.
[Посмотреть график](#)

8 938 808-97-05

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Егор:
Частное лицо
На Авито с октября 2016
[Документы проверены](#)
Оценили: -27% от ОО

7 объявлений пользователем

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Находится в поселке Вырица. Добро пожаловать в уникальный кирпичный коттедж, находящийся в исторической части прекрасной Вырицы с видом на реку Ореох и окруженный вековыми соснами. Это уникальное предложение, которое станет идеальным домом для вашей семьи.

Один из самых главных плюсов в покупке этого коттеджа - это его дизайн. Классический стиль сделает ваш дом уютным и восхитительным, а то время как отделка только из дорогих материалов, подчеркнет элегантность и роскошь вашего жилища.

Что касается планировки, то все продумано до мелочей и сделано для максимального комфорта вашей семьи. Отсутствие бесполезного пространства позволит использовать каждый квадратный метр дома максимально эффективно. Это даст вам возможность наслаждаться уютом любой комнаты, оставаясь при этом изолированными от шумов или домашних дел.

Что касается жизнеобеспечения, то не волнуйтесь - все необходимое оборудование уже включено. Две независимые системы отопления с теплыми полами по всему дому и радиаторами обеспечат комфортную температуру в любое время года. А новая и современная сантехника с чистой водой - это то, о чем вы можете только мечтать. Заваривайте вкуснейший чай и кофе, не волнуясь, что вода плохого качества.

А когда вы, наконец, устали от релаксации, то городская церковь во имя Казанской иконы Божией Матери находится в шаговой доступности.

Не упускайте возможность сделать вашу мечту реальностью и обзавестись прекрасным домом в этой прекрасной части Вырицы, который станет оазисом для вас и вашей семьи.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 35 500 000 ₽ X
Первый взнос: 10 650 000 ₽ X
Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

УБРИР Банк ВТБ Московский Ак Барс

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Объект-аналог №3



283 м²

Площадь

17 сот.

Участок

Газоблоки

Тип дома

ИЖС

Тип участка

Ленинградская область, Гатчинский район, городской поселок Вырица, Центральный мкр. Д

ИЖС Киевское шоссе 56 км от КАД

Обновлено 25 мая

Запишитесь на просмотр

Выберите удобное время и дождитесь подтверждения от продавца

Записаться на просмотр

Смотреть другие записи

Ипотека от Сбербанка

Каталог проектов домов

Продается дом, 283 м²

24 500 000 ₽

86 572 ₽/м²

Хочу скидку

Наталья Славная

2 объявления

На Домклик: 4 года 11 мес.

ВП

В ПИТЕРЕ-ЖИТЬ

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 905 605-39-95

Написать

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Еще актуально?

Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Поделиться

Избранное

Описание

Ленинградская обл., Гатчинский район, п.г.т. Вырица, Северское шоссе, 70/1.

Уникальное предложение в самом сердце Вырицы.

Вашему вниманию предлагается светлый, очень теплый, уютный дом общей площадью 283 м² на участке 17 соток, ИЖС.

Дом из газобетона, стоит на бетонно-монолитной плите, облицован декоративным камнем, Крыша – металл черепица.

К дому подведены ВСЕ ГОРОДСКИЕ КОММУНИКАЦИИ, МАГИСТРАЛЬНЫЙ ГАЗ, ВОДОПРОВОД, КАНАЛИЗАЦИЯ!!!

Электричество 15 кВт.

На первом этаже: прихожая, санузел, прачечная, кухня-гостиная с выходом на большую террасу. Теплые полы.

На втором этаже: комната для отдыха с двумя мансардными окнами, 4 спальни, одна из которых выходит на большой балкон. Санузел.

В доме остается вся мебель, техника и быт.

Оборудованная котельная с отдельным входом.

Участок правильной формы, огорожен забором, который стоит на бетонном фундаменте по всему периметру. Откатные ворота. Выполнено мощение.

Дом строили для себя. Есть вся проектная документация.

Развитая инфраструктура: в 5 минуте ходьбы железнодорожная станция Вырица, продуктовые магазины, кафе, баня, бассейн, школа, детский сад, салон красоты, больница, Храм Казанской иконы Божьей Матери.

Удобная транспортная доступность: К дому ведет асфальтовая дорога.

1 взрослый собственник.

Полная стоимость в договоре. Подходит под ипотеку.

Звоните, с удовольствием отвечу на все Ваши вопросы.

Просмотры по предварительной договоренности.

Продается дом, 283 м²

24 500 000 ₽

86 572 ₽/м²

Хочу скидку

Наталья Славная

2 объявления

На Домклик: 4 года 11 мес.

ВП

В ПИТЕРЕ-ЖИТЬ

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 905 605-39-95

Написать

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Еще актуально?

Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Поделиться

Избранное

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

О доме и участке

Площадь дома: 283 м²	Площадь участка: 17 сот.
Тип участка: ИЖС	Комнат: 5
Этажей в доме: 1	Тип дома: Газоблоки
Год постройки: 2015	Тип сделки: Свободная продажа
Лет в собственности: Больше пяти	Количество собственников: 1
Несовершеннолетние собственники: Нет	Прописанные несовершеннолетние: Нет
Санузлы: В доме	

Коммуникации и удобства

- Электричество
- Отопление
- Канализация
- Газ
- Водоснабжение
- Гараж

Купите в ипотеку со скидкой

Вся сделка — онлайн. Понадобится всего один визит в банк.

-0.7% Покупка на Домклик. [Подробнее](#)

Услуги Домклик для проведения сделки

- Регистрация и расчеты
- Договор купли-продажи
- Юридическая проверка

Продается дом, 283 м²
24 500 000 ₽
86 572 ₽/м²

[Хочу скидку](#)

Наталья Славная
2 объявления
На Домклик 4 года 11 мес.

В ПИТЕРЕ-ЖИТЬ

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 985 605-39-95

[Написать](#)

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Еще актуально? Торг уместен?
Подходит под ипотеку?
Когда могу посмотреть?

[Поделиться](#) [Избранное](#)

Объект-аналог №4

Дом 289 м² на участке 14 сот.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

28 500 000 ₽
98 615 ₽/м²
В ипотеку от 286 423 ₽ мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 412-74-51

[Написать сообщение](#)
Отвечает сразу

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте

Еще продаете? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Николай
Частное лицо
На Авито с февраля 2019
Документы проверены
Экспликация: -0.3% от ИЖС

78 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О доме

Количество комнат: 6	Водоснабжение: скважина
Площадь дома: 289 м²	Газ: в доме
Площадь участка: 14 сот.	Канализация: септик
Этажей в доме: 2	Интернет и ТВ: телевидение

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

О доме

Количество комнат: 6
Площадь дома: 299 м²
Площадь участка: 14 сот.
Этажей в доме: 2
Для отдыха: бассейн
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: пеноблоки
Санузел: в доме
Ремонт: дизайнерский
Электричество: есть
Отопление: газовое, электрическое

Водоотведение: скважина
Газ: в доме
Канализация: септик
Интернет и ТВ: телевидение
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Способ продажи: возможна ипотека
Расстояние от КАД: 43 км

Расположение

Ленинградская обл., Гатчинский р-н, Вырицкое городское поселение, городская пос. Вырица, Тамбовская ул., 5
Киевское шоссе: 43 км

[Скрыть карту](#)

Готовитесь к продаже?

Введите здесь текст для поиска

28 500 000 ₽

98 616 ₽ за м²
В ипотеку от 286 423 ₽/мес.
[Посмотреть оценки](#)

8 958 412-74-51

[Написать сообщение](#)
Отвечает сразу

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Николай
Частное лицо
На Авито с февраля 2019
[Документы проверены](#)
Экспонат: -9,7% тонн CO2

78 объявлений пользователем
[Подписаться на продавца](#)

Описание

Дом 290 метра квадратный, строили для себя, с использованием качественных и дорогостоящих материалов.
1 этаж кухня-столовая, спальня, холл, санузел, техническое помещение, бассейн.
2 этаж 4 спальни и санузел. Есть некоторые недостатки во внутренней части дома.
Дом из газобетона на монолитной основе, железобетонные перекрытия.
Газ центральный, электричество -15 кВт, канализация-септик, вода-скважина.
Дренажная система участка. Забор по периметру.
Участок 14,5 соток. Сделан заезд с возможностью разместить несколько авто.
Выезд сразу на асфальтированную дорогу, что несомненно, является преимуществом. Есть возможность увеличения участка за счет выкупа соседней территории на которой будет свой собственный лес, грибы и ягоды.
Удачное расположение дома, достойное окружение. В пешей доступности бассейн.
Газпром, река Оредек.
В Вырице есть действующие православные храмы, один из них церковь Казанской Божьей Матери в Гатчинском районе, Ленинградской области в 50 км от Санкт-Петербурга (СПб) недалеко от г. Гатчины, в направлении п. Вырица, расположены такие известные населенные пункты как п. Сиверский, п. Рождествено, п. Тайцы, г. Коммунар, Тосно.
ДОКУМЕНТЫ: собственность физического лица.
ТОРГ РЕАЛЬНОМУ ПОКУПАТЕЛИ!

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 28 500 000 ₽ X
Первый взнос: 8 550 000 ₽ X
Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

Альфа-Банк, Московский, Банк ВТБ, Ак Барс

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Таблица 19. Характеристики объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наименование	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Местоположение	Ленинградская обл., Гатчинский р-н, пгт. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20 и 20а	Ленинградская область, Гатчинский р-н, пгт. Вырица, ул. Казанская	Ленинградская обл., Гатчинский р-н, пгт. Вырица, пр-т Кирова, 49	Ленинградская область, Гатчинский р-н, пгт. Вырица, Центральный мкр	Ленинградская обл., Гатчинский р-н, пгт. Вырица, ул. Тамбовская, 5
Передаваемые имущественные права	ЗУ – право собственности ОКС – право собственности	ЗУ – право собственности ОКС – право собственности	ЗУ – право собственности ОКС – право собственности	ЗУ – право собственности ОКС – право собственности	ЗУ – право собственности ОКС – право собственности
Тип сделки (сделка, предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	объект передается на условиях 100%-й оплаты, кредитование или рассрочка не предусмотрены	объект передается на условиях 100%-й оплаты, кредитование или рассрочка не предусмотрены	объект передается на условиях 100%-й оплаты, кредитование или рассрочка не предусмотрены	объект передается на условиях 100%-й оплаты, кредитование или рассрочка не предусмотрены	объект передается на условиях 100%-й оплаты, кредитование или рассрочка не предусмотрены
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные (рыночные) условия	типичные (рыночные) условия	типичные (рыночные) условия	типичные (рыночные) условия	типичные (рыночные) условия
Площадь ОКС, кв.м.	652,1	250	500	283	289
Площадь ЗУ, кв.м.	3576	1353	1200	1700	1400
Тип дома (материал стен)	из прочих материалов (кирпичный)	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Качество отделки	частичная отделка	без отделки	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Инженерные коммуникации	электроэнергия, отопление, канализация	электроэнергия, отопление, канализация	электроэнергия, отопление, канализация	электроэнергия, отопление, канализация	электроэнергия, отопление, канализация
Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Благоустройство участка	благоустроен	благоустроен	благоустроен	благоустроен	благоустроен
Мебель, бытовая техника	без учета компонентов	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Источник информации		https://spb.cian.ru/sale/suurban/260181157/	https://www.avito.ru/vyritsa/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_500_m_na_uchastke_12_sot.2571820125	https://spb.domclick.ru/card/sale_house_2057147517	https://www.avito.ru/vyritsa/doma_dachi_kottedzhi/dom_289_m_na_uchastke_14_sot.3966360170

Номер отчета: 42/05/24

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Контактный номер		8 981 897-35-97 9 981 162-12-82	8 938 808-97-05	8 985 605-39-95	8 958 412-74-51
Дата сделки/предложения	Май 2024	Апрель 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024
Цена предложения, руб.		13 990 000	35 500 000	24 500 000	28 500 000
Цена за 1 кв.м., руб.		55 960	71 000	86 572	98 616

Номер отчета: 42/05/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

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:

- Обеспеченность земельным участком
- Тип сделки (сделка, предложение)
- Дата сделки/предложения
- Права на недвижимость
- Условия финансирования
- Условия продажи
- Локальное местоположение
- Площадь дома
- Материал стен дома
- Качество отделки
- Инженерные системы
- Физическое состояние дома
- Благоустройство участка
- Компоненты, не относящиеся к недвижимости (мебель, бытовая техника)

Обоснование корректировок

Обеспеченность земельным участком².

Расчет корректировки можно выполнить по следующему алгоритму:

1. Определяется обеспеченность земельным участком по объекту оценки и объектам-аналогам. Отношение площади земельного участка к общей площади строений – т.е. фактически рассчитывается величина, обратная коэффициенту застройки.
2. Определяется рыночная стоимость земельного участка.
3. Величина корректировки будет определяться как разница между обеспеченностью земельным участком по объекту оценки и объектам-аналогам, умноженная на стоимость земельного участка.

² <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/20180112.pdf>

Объект-аналог №5

Продается Участок, 13,5 сот.

Ленинградская область, Гатчинский район, Выричский пгт, ул. Выхричская, фото карты

М/ушары
А/ Московская М-10 шоссе - 40 км от КАД, Д/ Пушкинское шоссе - 34 км от КАД

4 950 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например: 4 800 000

Цена за метр: 366 667 Р/сот

+7 905 226-14-28

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Рейтинг: 4.0 (1 отзыв)

Агентство недвижимости
Российский Фонд Недвижимости

Выздор
Елена Васильевна

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 17,44%

Напишите автору

Открыть о сайте

Введите здесь текст для поиска

Рабочий стол 18:16 22.05.2024

Объект-аналог №6

Продается Участок, 13 сот.

Ленинградская область, Гатчинский район, Выричский пгт, ул. Выхричская, фото карты

М/ушары
А/ Московская М-10 шоссе - 40 км от КАД, Д/ Пушкинское шоссе - 34 км от КАД

4 600 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например: 4 400 000

Цена за метр: 353 846 Р/сот

+7 981 950-49-72

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Рейтинг: 4.0 (1 отзыв)

Агентство недвижимости
Российский Фонд Недвижимости

Выздор
Илья Матвеев

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 17,44%

Напишите автору

Открыть о сайте

Введите здесь текст для поиска

Рабочий стол 18:15 22.05.2024

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Объект-аналог №7

The screenshot shows a real estate listing on the 'ЦИАН' website. The title is 'Продается Участок, 17 сот.' (Plot for sale, 17 sotka). The location is 'Ленинградская область, Гатчинский район, Воронцовт. ул. Шадрино'. The plot area is 17 sotka. The price is 6,450,000 RUB. The listing includes a photo of the plot and a description: 'В продаже красивый хозяйственный участок 17 соток. Правильной формы, сухой, с хорошим подвалом. Участок расположен на тихой тупиковой улице, с выходом в лесную зону. От участка 10 минут пешком до реки с чистым песчаным пляжем. 5 минут до магазина и 15 минут до ж/д станции.' The website interface shows various navigation tabs and a sidebar with additional information.

Объект-аналог №8

The screenshot shows a real estate listing on the 'ЦИАН' website. The title is 'Продается Участок, 40 сот.' (Plot for sale, 40 sotka). The location is 'Ленинградская область, Гатчинский район, Воронцовт. ул. Шадрино'. The plot area is 40 sotka. The price is 14,900,000 RUB. The listing includes a photo of the plot and a description: 'В продаже ровный сухой участок правильной формы, 40 соток. На участке взрослые сосны и ели. Правильно участка определены межеваниями. Дорога проложена до участка. Есть возможность подключения газа и электричества. Одинокорный состав соседней, окружают красивейшим сосновым лесом богатым грибами и ягодами. До пляжа 0. Этот район Воронцовт. окружен красивейшим сосновым лесом богатым грибами и ягодами. До пляжа 0. Озерец 10 минут пешком. Участок без долгов и обременений. Документы готовы к продаже. Можно смотреть! Звоните.' The website interface shows various navigation tabs and a sidebar with additional information.

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Корректировка принята на основании данных портала «СтатРиэлт» в размере 6% (Б группа).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,93	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,99	0,93	0,94	0,94	0,92
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,89	0,86	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,86	0,84	0,76
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,94	0,88	0,91	0,90	0,85

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3462-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2024-goda>

Номер отчета: 42/05/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Площадь, кв.м.	Цена, руб./кв.м.	Торг, %	Рыночная стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Ленинградская область, Гатчинский район, Вырица пгт, ул. Бакунина	4 950 000	1350	3 667	-6%	3 447	https://spb.cian.ru/sale/suburban/301794059/
2	Ленинградская область, Гатчинский район, Вырица пгт, ул. Румянцева	4 600 000	1300	3 538	-6%	3 326	https://spb.cian.ru/sale/suburban/261887414/
3	Ленинградская область, Гатчинский район, Вырица пгт, ул. Щедрина	6 450 000	1700	3 794	-6%	3 566	https://spb.cian.ru/sale/suburban/293871900/
4	Ленинградская область, Гатчинский район, Вырица городской поселок, ул. Лейтенанта Шмидта	14 900 000	4000	3 725	-6%	3 502	https://spb.cian.ru/sale/suburban/302196924/
	Среднее значение руб./кв.м			3 681		3 460	
	Стандартное отклонение			94		88	
	Коэффициент вариации			2,55%		2,55%	

Номер отчета: 42/05/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Таблица 21. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь здания, кв.м.	652,1	250	500	283	289
Площадь земельного участка, кв.м.	3576	1353	1200	1700	1400
Стоимость земельного участка, руб./кв.м.	3 681				
Коэффициент обеспеченности земельным участком, кв. м/ кв. м	5,48	5,41	2,40	6,01	4,84
Корректировка, руб./кв.м.		264	11 351	-1 926	2 354

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 к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Корректировка на торг определена на основании данных информационного портала недвижимости Статриелт (Statrielt) в размере 11% (Б группа).

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,87	0,96	0,92	0,95	0,94	0,91
Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,83	0,96	0,91	0,94	0,93	0,90
Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,78	0,95	0,88	0,92	0,92	0,87
Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,72	0,93	0,85	0,91	0,89	0,83
Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,88	0,98	0,94	0,94	0,94	0,93
Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,78	0,95	0,88	0,89	0,89	0,86
Садовый (или дачный) участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	0,86	0,96	0,92	0,93	0,93	0,89
Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,84	0,94	0,90	0,92	0,91	0,86

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/331-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2024-g/3433-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-04-2024-goda>

Примечания:

1. Учитывались Дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью,
- верхняя граница – объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Время продажи (дата сделки/предложения)

Это процентная корректировка. 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.

Срок экспозиции объектов-аналогов №№1-4 находится в пределах срока экспозиции, определенного на основании проведенного выше анализа. Корректировка не требуется.

Корректировка на передаваемые права на недвижимость

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и на земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Все сравниваемые объекты на праве собственности, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

Условия продажи (особые условия)

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки составляет от 2% до 7% в зависимости от сложности альтернативы. Корректировка 0%.

Корректировка на расположение

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.

Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населённый пункт, микрорайон, ближайшее окружение. Объекты-аналоги и Объект оценки имеют аналогичные характеристики и находятся в аналогичных районах, корректировка 0%.

Корректировка на площадь

Номер отчета:	42/05/24
Заказчик:	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель:	ООО «Рøver ГРУПП»

Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платёжеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Общая площадь объекта состоит из суммы площади всех частей такого объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования. Различие в площади объектов имеет существенное влияние на цену объекта.

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади выявило коэффициент торможения $n = -0,14$ – среднее значение).

В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

Таблица 22. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м.	373,3	250,0	500,0	283,0	289,0
K_s		-6,20%	4,80%	-4,30%	-4,00%

Тип дома (материал стен)

Корректировка принята на основании данных портала «СтатРиэлт».

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома – отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные и каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия – из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные – утепленные преимущественно каменные (частично – из лапих блоков), с облицовкой или оштукатуренные			1,00
Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия – из монолитного железобетона. Стены наружные – монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,01	1,05	1,03
Облегченные здания	Фундамент – каменный. Стены наружные – утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий – металлические или деревянные	0,87	0,95	0,91
Деревянные здания	Фундамент – преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий – металлические или деревянные. Стены наружные – деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,65	0,79	0,72
Быстровозводимые здания	Фундамент – преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий – металлические или деревянные. Стены наружные – утепленные дощатые или многослойные панели	0,51	0,74	0,62

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/331-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2024-g/3434-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

Качество отделки

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Корректировка принята на основании данных портала «СтатРиэлт».

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций – отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома			
Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
Фасады с простой отделкой	Стены, покрытые высококачественным кирпичом, или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской, или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской, или покрытые сайдингом, блокхаусом	1,04	1,08	1,06
Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,09	1,15	1,12
	На внутреннюю отделку помещений и оборудование			
Без внутренней отделки	Здание со стенами, оконными блоками и наружными дверными блоками, с ровными стяжками полами, крышей и кровлей, при наличии систем коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, вентиляция), без инженерного оборудования (котлов, кухонных плит, сантех. приборов, светильников, кондиционеров), без внутренних дверных блоков, без шпательки и финишной отделки	0,72	0,81	0,76
Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование. Отделочные материалы - эконом-класса качества			1,00
Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отштукатурены. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,08	1,06
Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отштукатурены. Стены назованных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,11	1,19	1,14

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/331-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2024-g/3427-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

Инженерные коммуникации

Корректировка принята на основании данных портала «СтатРиэлт».

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации – отношение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,96	1,01	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,92	0,99	0,95
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,90	0,99	0,94
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,86	0,91	0,88
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,90	0,88
6	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
7	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,91	0,94	0,92
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	0,99

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/331-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2024-g/3428-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

Примечания:

1. Указаны наиболее распространенные и типичные для рынка недвижимости варианты коммуникаций и обеспечения источниками энергии жилых домов. Другие виды коммуникаций и источников энергии: печное дровяное отопление, котлы на жидком топливе, солнечные коллекторы, тепловые насосы и прочие виды – не указаны в таблице корректировок, так как рыночные затраты на их строительство, монтаж оборудования (с учетом износа) и эксплуатацию (с учетом расходных материалов и топлива) требуют индивидуального расчета.

2. В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации запланированы на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по ограниченным государством тарифам.

В этом случае корректировка на эти виды коммуникаций должна быть рассчитана индивидуально и учитывать рыночную стоимость внутренних коммуникаций (по участку и по дому) и размер регулируемой (или фиксированной, незначительной) оплаты подсоединения и оформления документов по этому виду коммуникаций.

3. Указанные корректировки рассчитаны исходя из типичной для данной зоны (территории) мощности коммуникаций. Если мощность не типична для данной зоны, то требуется их индивидуальная рыночная оценка с учетом фактической мощности и состояния.

Физическое состояние дома

Корректировка принята на основании данных портала «СтатРиэлт».

Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,88	0,99	0,93
Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (имели локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,68	0,89	0,77
Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,41	0,69	0,55
Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,06	0,30	0,16

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Рøver ГРУПП»

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/331-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2024-g/3435-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

Благоустройство участка

Корректировка принята на основании данных портала «СтатРиэлт».

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) – определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, состояние и окружение дома, общая площадь, состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся Благоустройством придомовой территории.

Оценка благоустройства	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором, воротами, калитками и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,10	1,18	1,13
Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,87	0,95	0,91
Ухоженный сад, виноградник, занимающие не менее половины общей площади земельного участка	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,02	1,07	1,04

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/331-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2024-g/3431-na-blagoustrojstvo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости

Корректировка принята на основании данных портала «СтатРиэлт».

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,03	1,07	1,05
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	1,03

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/331-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2024-g/3425-na-mebel-bytovuyu-tehniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения

Номер отчета: 42/05/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

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

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

где: D – удельный вес, %,

Q – суммарное отклонение,

q – отклонение по данному аналогу,

n – количество аналогов.

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

Доля стоимости земли в составе ЕОН

- доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (земля, здания, инженерная инфраструктура участка).

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений. Для анализа использовались цены предложений индивидуальных домов в хорошем и новом состоянии, обеспеченных всеми коммуникациями, продаваемых совместно с участками (полностью застроенными), и свободных участков, расположенных рядом или в аналогичных местах. Рассматривались такие соотношения в центральных районах городов, культурно – исторических центрах, торговых районах, спальных районах, на окраинных территориях и в зонах смешанной застройки, учитывая зонирование территорий, разрешенное использование участков, а также назначение объектов.

Анализ показал:

1. Зависимости этого показателя от численности населения городов и поселков, от расположения по отношению к центру населенного пункта от разрешенного использования земельного участка не выявлены. Расхождения результатов незначительны.

2. Выявлено изменение этого соотношения в зависимости от назначения зданий и плотности застройки внешнего окружения.

Назначение объектов ¹	Нижняя граница**	Верхняя граница***	Среднее значение
Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных в плотно застроенных зонах	0,13	0,25	0,18
Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных на плотно застроенных особо ценных рыночно привлекательных уникальных землях: у моря, озера, реки или с панорамным видом на уникальный ландшафт, либо в плотно застроенных зонах с пересеченной местностью	0,15	0,30	0,21
Садовые дома, полностью построенные в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках для садоводства, расположенных на плотно застроенных территориях	0,13	0,35	0,25

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/331-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2024-g/3436-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-domovladieniya-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda>

Примечания:

* в исследовании использовались объединённые объекты:

- с неделимыми земельными участками, обеспеченными инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твёрдым покрытием. ("Обеспеченность" – возможность безвозмездного подключения к коммуникациям);

- с зданиями в хорошем и новом состоянии, расположенными на земельных участках общей площадью в пределах нормы. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ"). В расчет также принимались капитальные Дачные дома.

Номер отчета: 42/05/24

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

****** – Нижняя граница – индивидуальные дома самого высокого уровня качества и комфорта, построенные по индивидуальному проекту, или индивидуальные дома, расположенные на участках общей площадью, близкой к минимальной норме.

******* – Верхняя граница – индивидуальные дома стандартной (или обычной, массовой) постройки или на участках общей площадью, близкой к максимальной норме."

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных домов земельный участок «следует судьбе» этого дома. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно. Также это затруднительно на низкоинформативных рынках.

Таблица 23. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	3 460
2	Площадь участка, кв.м.	3576
3	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	12 372 960
4	Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округленно)	12 373 000
5	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	37 222 000
6	Доля стоимости земли в составе ЕОН	0,33

Таким образом, доля земли в составе ЕОН находится в интервале от 0,13 до 0,35 и соответствует рыночным значениям.

Таблица 24. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена за 1 кв.м., руб.		55 960	71 000	86 572	98 616
Последовательные корректировки					
Обеспеченность земельным участком		264,00	11 351,00	-1 926,00	2 354,00
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		56 224	82 351	84 646	100 970
Тип сделки (сделка, предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		50 039	73 292	75 335	89 863
Дата сделки/предложения	Май 2024	Апрель 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		50 039	73 292	75 335	89 863
Передаваемые имущественные права	ЗУ – право собственности ОКС – право собственности	ЗУ – право собственности ОКС – право собственности	ЗУ – право собственности ОКС – право собственности	ЗУ – право собственности ОКС – право собственности	ЗУ – право собственности ОКС – право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		50 039	73 292	75 335	89 863
Условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	объект передается на условиях 100%-й оплаты, кредитование или рассрочка не предусмотрены	объект передается на условиях 100%-й оплаты, кредитование или рассрочка не предусмотрены	объект передается на условиях 100%-й оплаты, кредитование или рассрочка не предусмотрены	объект передается на условиях 100%-й оплаты, кредитование или рассрочка не предусмотрены	объект передается на условиях 100%-й оплаты, кредитование или рассрочка не предусмотрены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		50 039	73 292	75 335	89 863
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные (рыночные) условия	типичные (рыночные) условия	типичные (рыночные) условия	типичные (рыночные) условия	типичные (рыночные) условия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		50 039	73 292	75 335	89 863
Независимые корректировки					
Местоположение	Ленинградская обл., Гатчинский р-н, пгт. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20 и 20а	Ленинградская область, Гатчинский р-н, пгт. Вырица, ул. Казанская	Ленинградская обл., Гатчинский р-н, пгт. Вырица, пр-т Кирова, 49	Ленинградская область, Гатчинский р-н, пгт. Вырица, Центральный мкр	Ленинградская обл., Гатчинский р-н, пгт. Вырица, ул. Тамбовская, 5

Номер отчета: 42/05/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь ОКС, кв.м.	652,1	250,0	500,0	283,0	289,0
Корректировка, %		-6,20%	4,80%	-4,30%	-4,00%
Тип дома (материал стен)	из прочих материалов (кирпичный)	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Качество отделки	частичная отделка	без отделки	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка, %		6,60%	-23,60%	-23,60%	-23,60%
Инженерные коммуникации	электроэнергия, отопление, канализация	электроэнергия, отопление, канализация	электроэнергия, отопление, канализация	электроэнергия, отопление, канализация	электроэнергия, отопление, канализация
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Благоустройство участка	благоустроен	благоустроен	благоустроен	благоустроен	благоустроен
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Мебель, бытовая техника	без учета компонентов	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка		0,40%	-18,80%	-27,90%	-27,60%
ОС, по 2 гр. эл. сравнения руб. за 1 кв.м.		50 239	59 513	54 317	65 061
Среднее значение руб./кв.м		57 283			
Стандартное отклонение		5 565			
Коэффициент вариации		9,7%			
Примечание		Допустимое значение. Меньше 30%. Результаты возможно использовать для расчета рыночной стоимости			
$Q_{vi} ; q_{vi}$	97,69%	10,22%	16,18%	37,26%	34,03%
D_{vi}	100,00%	29,84%	27,81%	20,62%	21,72%
$Q_{ki} ; g_{ki}$	12	3	3	3	3
D_{ki}	100,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
D_i	100,00%	27,42%	26,41%	22,81%	23,36%
Взвешенная стоимость по элементам сравнения, руб/м2		13 777	15 715	12 390	15 199
Стоимость 1 кв.м., руб.	57 081				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	37 222 520				
в том числе:					
Земельный участок, к/н	4 037 820				

Номер отчета: 42/05/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
47:23:0604011:46					
Земельный участок, к/н 47:23:0604011:259	8 335 140				
Жилой дом, к/н 47:23:05604001:681	14 225 335				
Гостевой дом, к/н 47:23:05604001:683	8 082 490				
Хозяйственный блок, к/н 47:23:05604001:682	2 541 735				
Всего:	37 222 520				

Вывод: справедливая стоимость жилого дома с кадастровым номером 47:23:05604001:681, общей площадью 373,3 кв.м, гостевого дома с кадастровым номером 47:23:05604001:683, общей площадью 212,1 кв.м, хозяйственного блока с кадастровым номером 47:23:05604001:682, общей площадью 66,7 кв.м, земельного участка с кадастровым номером 47:23:0604011:46, общей площадью 1 167 кв.м, земельного участка с кадастровым номером 47:23:0604011:259, общей площадью 2409 кв.м, расположенных по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский р-н, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20 и 20а, по состоянию на 24 мая 2024 г. составляет, округленно:

37 222 000 (Тридцать семь миллионов двести двадцать две тысячи) руб.,

в том числе:

Таблица 25. Итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (Без учета НДС)
1	Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0604011:46	4 038 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0604011:259	8 335 000
3	Жилой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:681	14 225 000
4	Гостевой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:683	8 082 000
5	Хозблок с кадастровым номером 47:23:05604001:682	2 542 000
	Всего:	37 222 000

Номер отчета: 42/05/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Определение надежности полученных результатов

При определении стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом требуется указать в отчете предельную ошибку интервального оценивания полученного результата (в абсолютных значениях и процентах от результата) при уровне доверия 95%.

В общем случае достаточно указать предельную погрешность по набору скорректированных цен объектов-аналогов, воспользовавшись распределением Стьюдента. Поскольку при выполнении индивидуальных оценок количество используемых объектов-аналогов находится в диапазоне от 4 до 10 (редко превышает 30 даже при использовании регрессионных моделей), совокупность скорректированных цен объектов-аналогов может быть отнесена к малым выборкам. При этом вся совокупность рыночных данных, формирующих реальную рыночную стоимость (ставку) может рассматриваться как генеральная совокупность.

Для оценки величины предельной ошибки можно использовать различные методы.

1. Применение электронных таблиц Excel или иных пакетов прикладных программ, в т. ч. статистических (STATISTICA, STATGRAPHICS и др.):

а. Вычислить стандартное (среднеквадратическое) отклонение (в английском варианте, используемом в англоязычном Excel и некоторых статистических пакетах, называется standarddeviation) – функция Excel СТАНДОТКЛОН.

б. Вычислить стандартную ошибку выборки (standarderror или S.E.Mean) по формуле:

Стандартная ошибка = Стандартное отклонение / КОРЕНЬ (Количество аналогов)

с. Найти критические точки распределения Стьюдента по заданной доверительной вероятности 95% и числу степеней свободы, определяемому как уменьшенное на единицу количество аналогов:

$t = \text{СТЮДРАСПОБР}(1-0,95; \text{«Число степеней свободы»})$.

Таблица значений t-критерия Стьюдента для наиболее распространенного размера выборок объектов-аналогов, используемых в индивидуальной оценке и заданного уровня доверительной вероятности 95%, приведено в следующей таблице.

Таблица 26. Значения t-критерия Стьюдента

Количество аналогов	4	5	6	7	8	9	10
t-критерий (95%)	3,1824	2,7765	2,5706	2,4469	2,3646	2,3060	2,2622

д. Вычислить предельную ошибку интервального оценивания полученного результата как произведение стандартной ошибки и полученного значения t-критерия. Для определения предельной ошибки в процентах от результата отнести значение полученной предельной ошибки к полученному результату рыночной стоимости (арендной ставки) и выразить в процентах.

е. Доверительный интервал определяется как «рыночная стоимость» плюс/минус «предельная ошибка».

2. Вычисление вручную (уместно при малом количестве аналогов – до 10). Выполняется аналогично применению электронных таблиц, с той разницей, что стандартное отклонение рассчитывается без применения стандартных функций Excel.

а. Вычислить дисперсию выборки по формуле: Расчет дисперсии выборки

$$S^2 = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{X})^2$$

где: S^2 – дисперсия выборки;

n – количество аналогов;

x_i – скорректированная стоимость i-го аналога;

$\bar{X}$ – среднеарифметическое скорректированных стоимостей объектов-аналогов (расчетная рыночная стоимость по сравнительному подходу).

Номер отчета: 42/05/24

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

- b. Вычислить стандартное (среднеквадратическое) отклонение как корень квадратный из дисперсии.
- c. Далее выполнить этапы (б) – (д) пункта 1, приняв значение t-критерия Стьюдента по таблице, приведенной выше.
3. Механизм определения предельной ошибки при применении методов регрессионного анализа в рамках сравнительного подхода не рассматривается, т.к. применение этих методов само по себе предполагает обязательную проверку адекватности и качества регрессионной модели, включающую в себя помимо анализа коэффициентов корреляции, детерминации, F-критерия и иных статистик, также и анализ ошибки аппроксимации, что означает достаточный для проведения требуемых расчетов уровень подготовки оценщика.

Доверительный интервал стоимости рассчитан с применением электронных таблиц Excel.

Таблица 27. Расчет доверительного интервала стоимости

Параметр	Значение	
Объект-аналог №1	50 239	
Объект-аналог №2	59 513	
Объект-аналог №3	54 317	
Объект-аналог №4	65 061	
Количество аналогов, шт	4	
Стандартное среднеквадратичное отклонение	6 426	
Стандартная ошибка	3 213	
Критические точки распределения	3,1824	
Предельная ошибка интервального оценивания	10 225	
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	57 081	
Предельная ошибка интервального оценивания, %	17,9%	
Доверительный интервал, руб.	46 856	67 306
Доверительный интервал, руб.	30 555 000	43 891 000

Таким образом, доверительный интервал рассчитанной стоимости Объекта оценки, полученный в рамках сравнительного подхода, составляет 17,9%, что не превышает 30% и, значит, для заданного уровня доверительной вероятности (95%) стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, является достоверной.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 4 ФСО III, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование промежуточных 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 (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Справедливая стоимость жилого дома с кадастровым номером 47:23:05604001:681, общей площадью 373,3 кв.м, гостевого дома с кадастровым номером 47:23:05604001:683, общей площадью 212,1 кв.м, хозяйственного блока с кадастровым номером 47:23:05604001:682, общей площадью 66,7 кв.м, земельного участка с кадастровым номером 47:23:0604011:46, общей площадью 1 167 кв.м, земельного участка с кадастровым номером 47:23:0604011:259, общей площадью 2409 кв.м, расположенных по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский р-н, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20 и 20а, по состоянию на 24 мая 2024 г. составляет, округлённо:

37 222 000 (Тридцать семь миллионов двести двадцать две тысячи) руб.,

в том числе:

Таблица 28. Итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (Без учета НДС)
1	Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0604011:46	4 038 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0604011:259	8 335 000
3	Жилой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:681	14 225 000
4	Гостевой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:683	8 082 000
5	Хозблок с кадастровым номером 47:23:05604001:682	2 542 000
	Всего:	37 222 000

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 30 555 000 до 43 891 000 руб.

6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

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

Справедливая стоимость жилого дома с кадастровым номером 47:23:05604001:681, общей площадью 373,3 кв.м, гостевого дома с кадастровым номером 47:23:05604001:683, общей площадью 212,1 кв.м, хозяйственного блока с кадастровым номером 47:23:05604001:682, общей площадью 66,7 кв.м, земельного участка с кадастровым номером 47:23:0604011:46, общей площадью 1 167 кв.м, земельного участка с кадастровым номером 47:23:0604011:259, общей площадью 2409 кв.м, расположенных по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский р-н, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20 и 20а, по состоянию на 24 мая 2024 г. составляет, округлённо:

37 222 000 (Тридцать семь миллионов двести двадцать две тысячи) руб.,

в том числе:

Таблица 29. Итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (Без учета НДС)
1	Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0604011:46	4 038 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0604011:259	8 335 000
3	Жилой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:681	14 225 000
4	Гостевой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:683	8 082 000
5	Хозблок с кадастровым номером 47:23:05604001:682	2 542 000
	Всего:	37 222 000

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

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки №№ I-VI); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности). в т.ч. 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).

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИЕ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
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, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2522445293

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, Этаж 3, комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «12» января 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Ровер ГРУПП» 115035, Москва, ул. Садовническая, д. 77 с 2, пом. 1Ц р/с 40702810938000125533 в ПАО «Сбербанк», г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 ИНН 7709604990
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 22.01.2024г. по 24 часа 00 минут 21.01.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные 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. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением 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.
4. Страховая сумма:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2522445293 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П.



Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Свидетельство о членстве в СРО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Аммосов
Александр Степанович

Паспорт выдан: МРО УМФС России по Республике Саха (Якутия) в г. Якутске

Зарегистрирован: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Стадухина, д. 86, кв. 39

Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 1042
Дата выдачи: 27 марта 2018 г.

«Деловой Союз Оценщиков»
МОСКВА

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика

Номер отчета:	42/05/24
Заказчик:	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель:	ООО «Ровер ГРУПП»

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

РЕСО-ГАРАНТИЯ

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



РЕСО-GARANTIA

INSURANCE COMPANY

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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2559143047

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между CAO «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «07» марта 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Аммосов Александр Степанович Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Садовая, д. 38 Паспорт серия 9814 № 575654 Выдан МРО УФМС России по республике Саха (Якутия) в г. Якутске 04.12.2014
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.04.2024 г. по 24 часа 00 минут 07.04.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с «08» апреля 2022г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования.
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2559143047 от «07» марта 2024 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Квалификационный аттестат

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020212-1 « 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Аммосову Александру Степановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

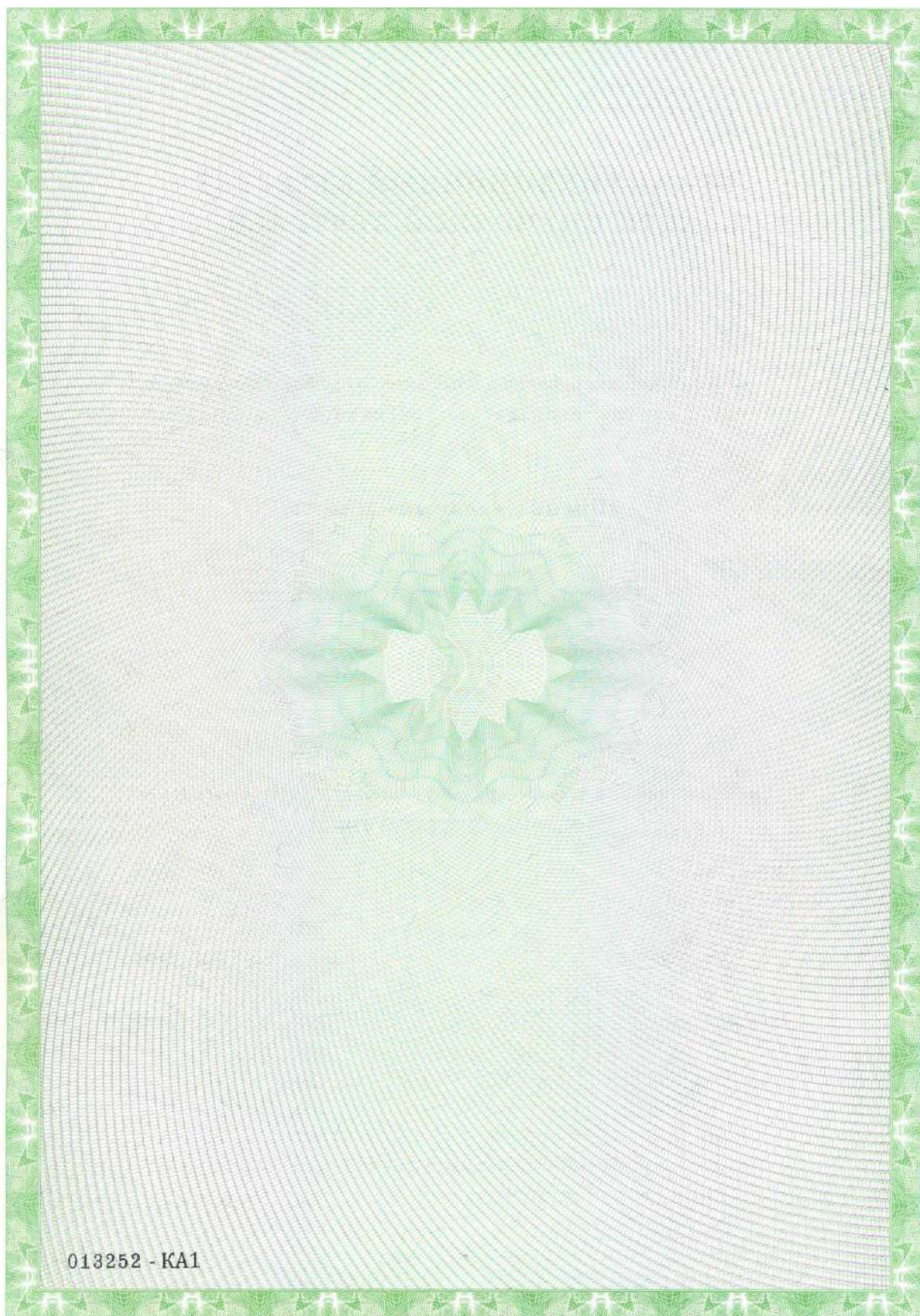
от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20 24 г.

АО «СПЕДРОС», Москва, 2021 г., бл. 13.16.456

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»



Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выписки из ЕГРН

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.04.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:46	
Номер кадастрового квартала:		47:23:0604011	
Дата присвоения кадастрового номера:		02.03.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		87	
Местоположение:		Ленинградская область, Гатчинский район, п.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20а	
Площадь, м2:		1167 +/- 4	
Кадастровая стоимость, руб:		506046.21	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для индивидуального жилищного строительства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Козлов Никита Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Банк Оранжевый, 3803202000	

Ведущий специалист по документообороту
МФЦ Административного района Сектор 2
г. Санкт-Петербург ул. Садовая 56-57
Гогина Татьяна Дмитриевна 12:55



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B056B7401C83ED2B3576ACD5C425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.04.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:46	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ВекторА", ИНН: 1101072719
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:23:0604011:46-47/054/2024-18 25.04.2024 12:15:42
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		13.02.2009 00:00:00
	номер государственной регистрации:		47-78-17/023/2009-029
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.02.2009 с 13.02.2009
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости), № 23/08-2-19054, выдан 19.11.2008, территориальным отделом по Гатчинскому району Управления Роснедвижимости по Ленинградской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
МФЦ АДМИНИСТРАЦИОННО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЙОНА СЕКТОР 2
г. Санкт-Петербург ул. Садовая 55-57
Токина Татьяна Анатольевна



Сертификат: 00B805687401CB3MD2B1576ACD8C4623108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.04.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:46	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

СЕРВИСНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
МФЦ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. САДОВАЯ 55-57
ГОГИНА ТАТЬЯНА ДМИТРИЕВНА



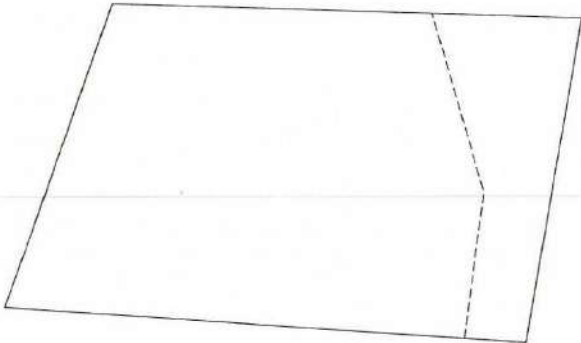
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 808B054B7401C3B3E2B357A6C8DC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.05.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.04.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:46	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
МОЦ АДМЧРЧ ПТЕЙСКОГО РАЙОНА СЕКТОР 2
Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ УЛ. С А Д О В А Я 55-57
ГОГИНА ТАТЬЯНА АНАТОЛЬЕВНА



Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 29.09.2024

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.04.2024г.			
Кадастровый номер:	47:23:0604011:259		
Номер кадастрового квартала:	47:23:0604011		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.01.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	47:23:06-04-011:0200		
Местоположение:	Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20		
Площадь, м2:	2409 +/- 34		
Кадастровая стоимость, руб:	927561.36		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:23:0604011:681, 47:23:0604011:682, 47:23:0604011:683, 47:23:2028001:400		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Козлов Никита Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Банк Оранжевый, 803202000		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
ЗЕМЕЛЬНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ МОЦ АДМ.УЧ. ГТЕЙСКОГО РАЙОНА СЕКТОР 2 г. Санкт-Петербург ул. Садовая 55-57 ГОГИНА Татьяна Анатольевна 12.55	Сертификат: 00B8C56B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.04.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:259	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ВекторА", ИНН: 1101072719
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:23:0604011:259-47/054/2024-18 25.04.2024 12:15:42
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		13.02.2009 00:00:00
	номер государственной регистрации:		47-78-17/023/2009-031
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.02.2009 с 13.02.2009
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости), № 47/23/201/09-858, выдан 28.01.2009, территориальным отделом по Гатчинскому району Управления Роснедвижимости по Ленинградской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Ведущий специалист по документообороту
МОЦ АЛЧУЧЕЙСКОГО РАЙОНА СЕКТОР 2
г. Санкт-Петербург ул. Садовая 55-57
Догодина Татьяна Анатольевна



Сертификат: 06B050B7401C3B8D2B3576ACDCA425108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.05.2023 по 19.09.2024

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.04.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:259	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

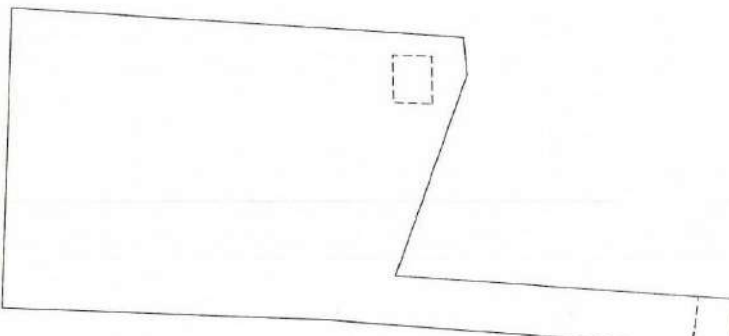
полное наименование должности 25.04.2024 СЛУЖБЫ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ МФЦ Адмиралтейского района Сектор 2 г. Санкт-Петербург ул. Садовая 55-57 Гогина Татьяна Анатольевна	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06B015B7401CB31D2B357ACD5C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.04.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:259	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Зеленый специалист по документообороту
МОЦ Административного района Сектор 2
г. Санкт-Петербург ул. Садовая 55-57
Гогина Татьяна Анатольевна



Сертификат: 000000087401030302031576ACD0C6425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

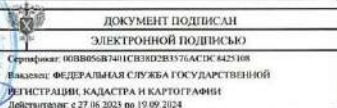
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
25.04.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:681	
Номер кадастрового квартала:		47:23:0604011	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.06.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Вырицкое городское поселение, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20	
Площадь, м2:		373.3	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2020	
Кадастровая стоимость, руб:		6347283.47	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		47:23:0604011:259	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Козлов Никита Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Банк Оранжевый, 3803202000	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Ведущий специалист по документообороту
МФЦ Адмиралтейского района Сектор 2
г. Санкт-Петербург ул. Садовая 55-57
Тогина Татьяна Анатольевна



Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
25.04.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:681	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ВекторА", ИНН: 1101072719
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:23:0604011:681-47/054/2024-3 25.04.2024 12:15:42
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Ведущий специалист по документообороту
МОЦ Адмиралтейского района Сектор 2
г. Санкт-Петербург ул. Садовая 55-57
Богина Татьяна Анатольевна



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B05607401C33802B3576ACDC8425108
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Раздел 4 Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
25.04.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:681	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
МФЦ АДМИНИСТРАЦИОННО-РАЙОНА СЕКТОР 2
г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ УЛ. САДОВАЯ 55-57
ГОГИНА ТАТЬЯНА АНАТОЛЬЕВНА

25.04.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B0056B7401C830D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

инициалы, фамилия

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»



Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
25.04.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:683	
Номер кадастрового квартала:		47:23:0604011	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.06.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20	
Площадь, м2:		212.1	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Гостевой дом	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2020	
Кадастровая стоимость, руб:		2398371.58	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		47:23:0604011:259	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Козлов Никита Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Банк Оранжевый, 3803202000	

Ведущий специалист по документообороту
МФЦ Адмиралтейского района Сектор 2
г. Санкт-Петербург ул. Садовая 55-57
Гогина Татьяна Анатольевна



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 06B058740152600674050425008
ВЫДАНО: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

инициалы, фамилия

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

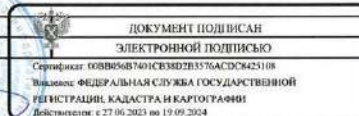
Раздел 2 Лист 2

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

Этап			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
25.04.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:683	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ВекторА", ИНН: 1101072719
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:23:0604011:683-47/054/2024-3 25.04.2024 12:15:42
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Ведущий специалист по документообороту
МФЦ Адмиралтейского района Сектор 2
г. Санкт-Петербург ул. Садовая 55-57
Гогина Татьяна Анатольевна

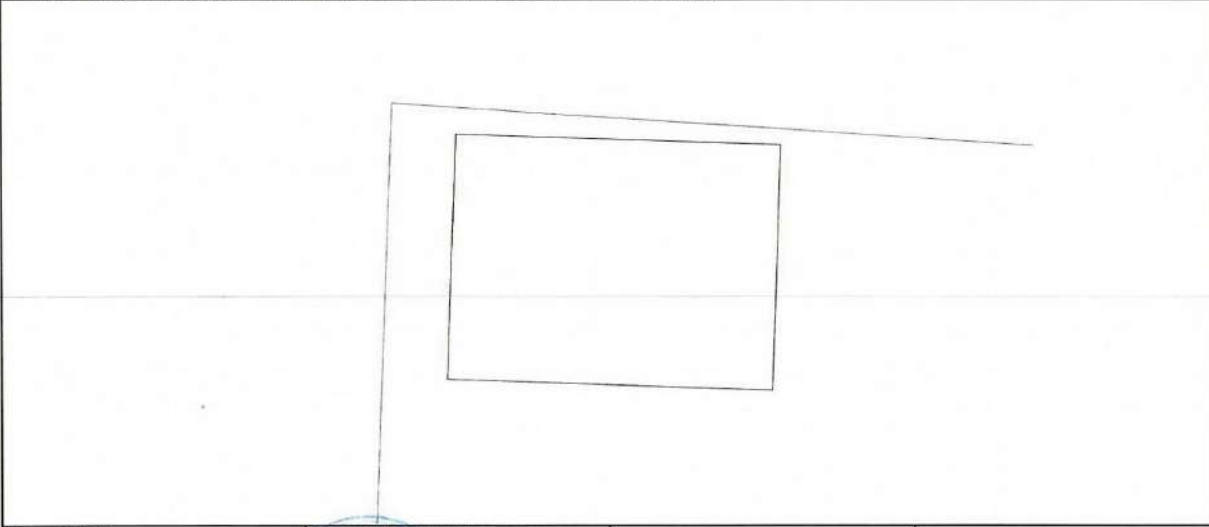


инициалы, фамилия

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Раздел 4 Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
25.04.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:683	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

Ведущий специалист по документообороту
МФЦ Административного района Сектор 2
г. Санкт-Петербург ул. Садовая 55-57
Гогина Татьяна Анатольевна



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B076B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

инициалы, фамилия

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
25.04.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:682	
Номер кадастрового квартала:		47:23:0604011	
Дата присвоения кадастрового номера:		18.06.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20	
Площадь, м2:		66,7	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Хозблок	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2020	
Кадастровая стоимость, руб.:		537980,69	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		47:23:0604011:259	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Козлов Никита Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Банк Оранжевый, 3803202000	

ВЕРУЮЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
МОЦ АДМЧРЧЕЙСКОГО РАЙОНА СЕКТОР 2
г. Санкт-Петербург ул. Садовая 55-57
ГОГИНА ТАТЬЯНА АНАТОЛЬЕВНА



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 04B05087401C83MD2B3376ACD58425108
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 21.06.2023 по 19.09.2024

инициалы, фамилия

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Раздел 2 Лист 2

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
25.04.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:682	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ВекторА", ИНН: 1101072719
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:23:0604011:682-47/054/2024-3 25.04.2024 12:15:42
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
НОЦ АДМЧАПТЕЙСКОГО РАЙОНА СЕКТОР 2
г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ УЛ. САДОВАЯ 55-57
ГОГИНА ТАТЬЯНА АНАТОЛЬЕВНА



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 60BB058B7401CB38D2B376AC5C8425108
Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Раздел 4 Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
25.04.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:682	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

Ведущий специалист по документообороту
МОЦ Адм. упр. ЧТЯЙСКОГО РАЙОНА СЕКТОР 2
г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ УЛ. САДОВАЯ 55-57
ГОГИНА ТАТЬЯНА АНАТОЛЬЕВНА



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

инициалы, фамилия

Номер отчета: 42/05/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»



Справка о балансовой стоимости

Общество с ограниченной
ответственностью
«ВекторА»

Юридический адрес:
167000, г.Сыктывкар, ул.Кирова, 45
ИНН/КПП 1101072719/110101001
ОГРН 1091101003410

По месту требования

СПРАВКА

О балансовой (остаточной) стоимости объектов, расположенных по адресу:
Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20, 20а
по состоянию на 21.05.2024 года

№	Наименование объекта	Стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 1167+-4 кв.м., кадастровый номер: 47:23:0604011:46	3 000 000,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 2409+-34 кв.м., кадастровый номер: 47:23:0604011:259	10 850 000,00
3	Здание, назначение: нежилое, наименование: хозблок, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, площадь: 66.7 кв.м., кадастровый номер: 47:23:0604011:682	1 962 000,00
4	Здание, назначение: нежилое, наименование: гостевой дом, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 212.1 кв.м., кадастровый номер: 47:23:0604011:683	7 350 504,00
5	Здание, назначение: жилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 373.3 кв.м. кадастровый номер: 47:23:0604011:681	10 980 000,00
	Общая стоимость	34 142 504,00

Директор ООО «ВекторА»



Е.В.Елесов

Номер отчета: 42/05/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»