



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



Отчет

№ 105/11/24

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» 22 ноября 2024 г.

Д.У. ЗПИФ недвижимости

«Рентный 3»

Дата составления

22 ноября 2024 г.

Москва-2024

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 22/11/24-01 от 22 ноября 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 № 105/11/24 от 22 ноября 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 22 ноября 2024 г. составляет, округленно:

36 927 000 (Тридцать шесть миллионов девятьсот двадцать семь тысяч) 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	4 305 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0604011:259	8 887 000
3	Жилой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:681	13 587 000
4	Гостевой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:683	7 720 000
5	Хозблок с кадастровым номером 47:23:05604001:682	2 428 000
	Всего:	36 927 000

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: 105/11/24
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:	105/11/24
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	6
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	10
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	13
1.10. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
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 СТОИМОСТЬ.....	19
2.1. Обзор социально-экономического развития РФ по состоянию на 2 кв. 2024 г.	19
2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	30
2.3. Основные ценообразующие факторы	31
2.4. Обзор рынка загородной недвижимости Ленинградской области	33
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки	35
3.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	35
3.3. Анализ достаточности и достоверности информации	43
3.4. Описание имущественных прав на объекты оценки.....	43
3.5. Анализ наиболее эффективного использования.....	44
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	45
4.1. Подходы и методы оценки	45
4.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов	51
4.3. Расчет стоимости сравнительным подходом	54
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	81
6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ	82
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИЕ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	83
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	88

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 № 22/11/24-01 от 22 ноября 2024 г.		
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета)	105/11/24 от 22 ноября 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.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
	Не использовался	36 927 000	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	36 927 000 (Тридцать шесть миллионов девятьсот двадцать семь тысяч) руб.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» Предполагается сделка с объектами оценки.		

Оценщик:

Аммосов Александр Степанович

Генеральный директор:
М.П.

Олейников Владимир Анатольевич



Номер отчета: 105/11/24
 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

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» - с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).
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 объектами оценки; - дата оценки – 22 ноября 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:	22 ноября 2024 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	22 ноября 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 (в формате Excel)
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

Номер отчета: 105/11/24

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

Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Параметр	Значение
	право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате.pdf.
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: предполагается сделка с объектами оценки. • 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

Номер отчета: 105/11/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

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» Местонахождение: 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 саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: НП СРО "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 №039043-1 от 19 июня 2024 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.

Номер отчета: 105/11/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

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.

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 1 000 000 000 (Один миллиард) 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».

Номер отчета: 105/11/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

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;
- 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 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

Номер отчета: 105/11/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

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 (в формате Excel)

Номер отчета:	105/11/24
Заказчик:	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель:	ООО «Ровер ГРУПП»

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.

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

Номер отчета:	105/11/24
Заказчик:	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель:	ООО «Ровер ГРУПП»

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 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:

Номер отчета:	105/11/24
Заказчик:	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель:	ООО «Ровер ГРУПП»

- 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 2 кв. 2024 г.

Источник: <https://afk.rukon.ru/analitika/post-1685/>

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 1 полугодие 2024 год.

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

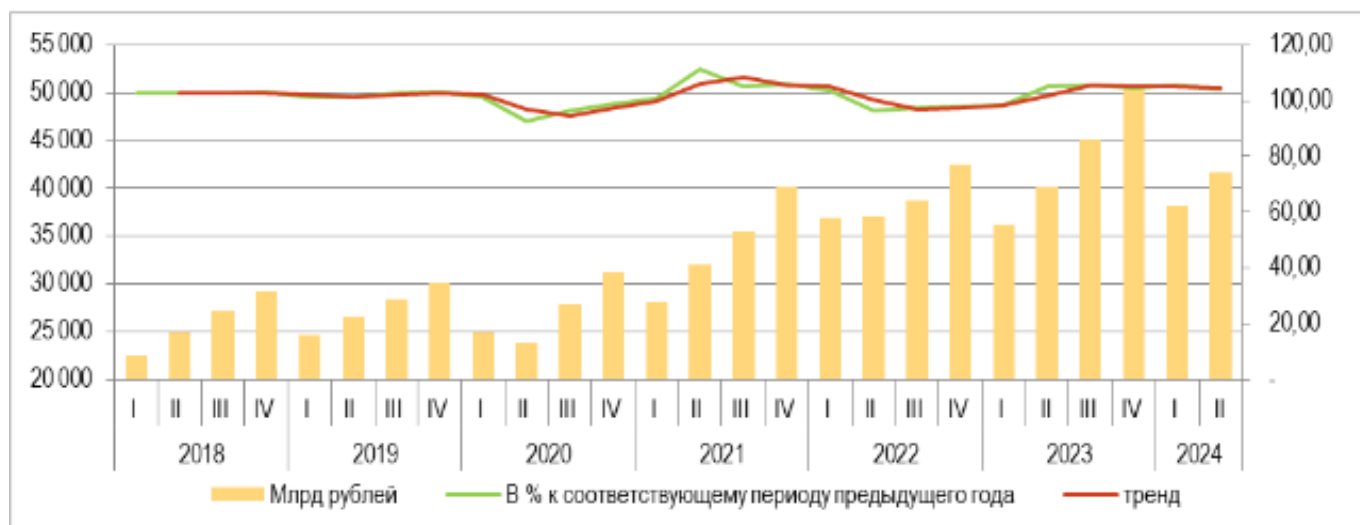
Показатели	2018	2019	2020	2021	2022	2023	I кв. 2024	I полугодие 2024
ВВП	102,5	102	97,3	104,7	98,8	103,6	105,4	104,7
Строительство	105,3	102,1	100,7	106,0	105,2	107,9	103,5	103,9
Индекс потребительских цен	102,9	104,5	103,4	108,4	111,9	107,4	107,6	107,9
Индекс промышленного производства	102,9	103,4	97,1	106,3	100,7	103,5	105,6	104,4
Инвестиции в основной капитал	105,1	101,3	99,5	107,7	106,7	109,8	114,5	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения	100,1	101	98	103,3	104,5	105,8	105,8	108,1
Реальная заработная плата	107,4	102,5	103,8	104,5	100,3	107,8	110,0	110,1*
Оборот розничной торговли	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	108,0	110,5	108,8
Экспорт товаров	127,4	94,4	78,3	146,8	86,1	71,7	-	99,4*
Импорт товаров	105,6	101,7	94,4	126,8	85,0	111,7	-	91,5*

Источник: данные Минэкономразвития России, Росстата

Динамика ВВП

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г после +4,5% г/г в мае, что во многом связано с календарным фактором (в июне 2024 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в июне 2023 года). В целом за I полугодие 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,7% г/г.

Рисунок 1 Динамика производства ВВП в период с 2018 года по II квартал 2024 года



Источник: данные Росстата

Состояние промышленного производства

Рост **промышленного производства** в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г.

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

Инфляция в июне составила 8,59% г/г после 8,30% г/г в мае 2024 года. По состоянию на 29 июля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 9,11% г/г (на 22 июля 9,18% г/г). С начала года по 29 июля индекс потребительских цен составил 4,99%.

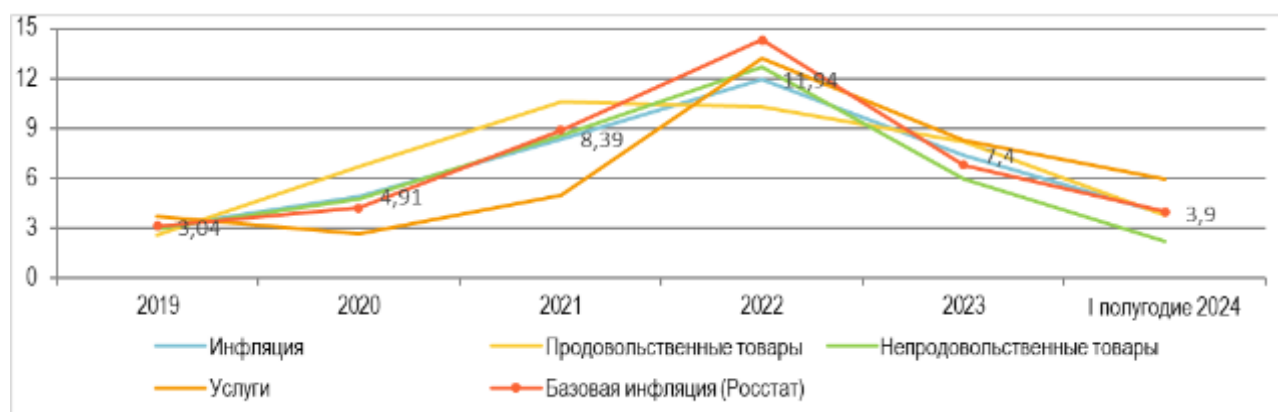
Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне 2024 года составил +11,8% г/г после роста на +13,0% г/г в мае 2024 года. В целом по промышленности в июне индекс вырос на +14,0% г/г после +16,2% г/г месяцем ранее.

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

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	2023	I кв. 2024	I полугодие 2024
Индекс потребительских цен	102,9	104,5	103,4	106,7	113,8	105,9	107,6	107,9
Индекс цен производителей промышленных товаров	111,9	102,9	97,1	124,5	114,4	104,0	119,3	117,7
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,2	108,4	100,7	118,9	105,4	97,5	110,8	110,8
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	104,7	107,4	105,7	105,2	115,1	109,4	109,4	109,3
Индекс тарифов на грузовые перевозки	102	102,8	101,7	106,3	114,7	119,7	121,8	111,3

Источник: данные Росстата

Рисунок 3 Динамика индикаторов инфляции, в % к декабрю предыдущего года



Источник: данные Росстата

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.

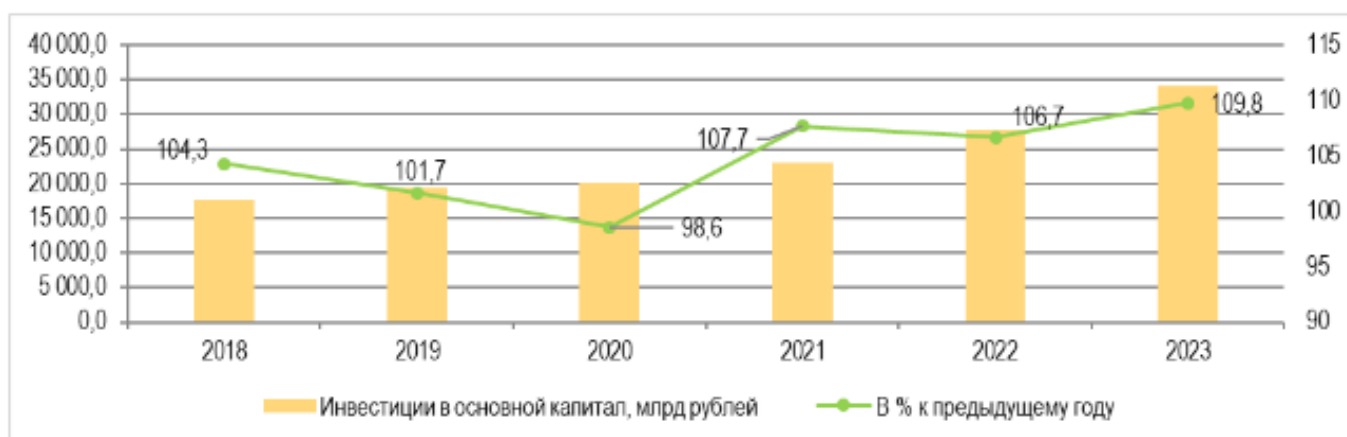
Таблица 11. Инвестиции в основной капитал

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	I кв. 2024
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	15 966,8	17 595,0	19 318,8	20 118,4	22 945,4	27 865,20	34 036,30	5 932,8
В % к соотв. предыдущему периоду		104,4	104,3	101,7	98,6	107,7	106,7	109,8

Источник: данные Росстата

Рост инвестиций в основной капитал, отражающий объем предложения инвестиционных товаров в экономике, в 2023 году составил 109,8% по отношению к 2022 году.

Рисунок 4 Динамика инвестиций в основной капитал



Источник: данные Росстата

Потребительский спрос и доходы населения

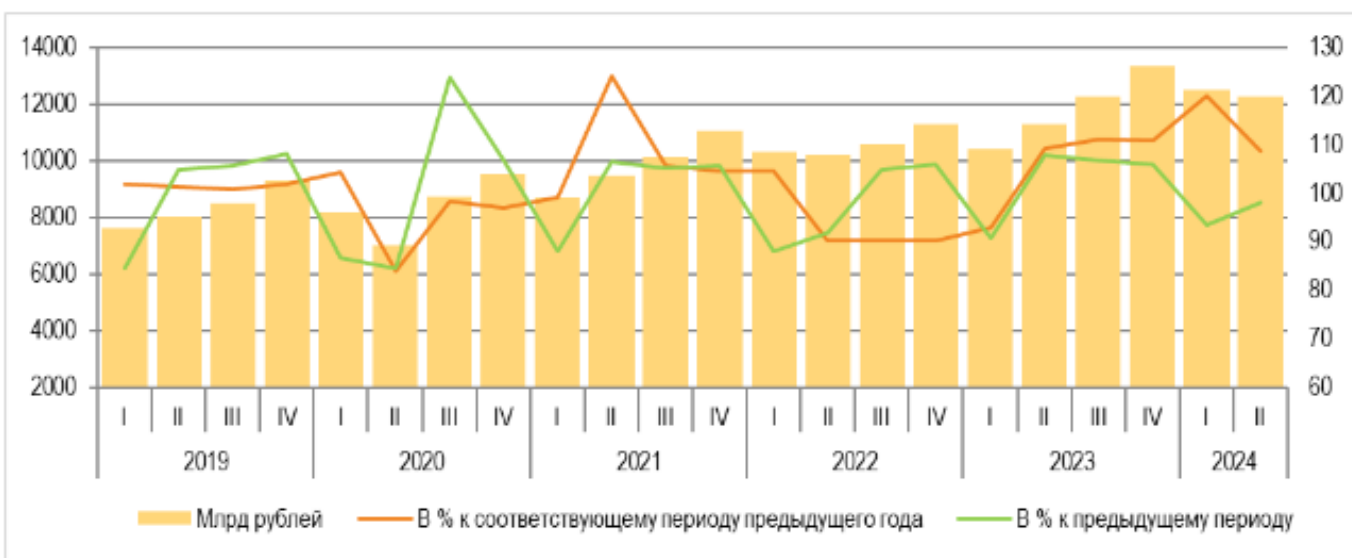
Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне был выше уровня прошлого года на +5,6% г/г в реальном выражении после +6,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +18,5%. По итогам I полугодия 2024 года потребительская активность выросла на +7,5% г/г.

Оборот розничной торговли в июне в годовом выражении вырос на +6,3% г/г в реальном выражении после +7,5% г/г в мае. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,0% после +19,6% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2024 года показатель вырос на +8,8% г/г.

Рост заработной платы в мае (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составил +17,8% г/г после +17,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 86 384 рубля. За январь–май 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,7% г/г, реальной заработной платы – +10,1% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2 квартала 2024 года составил +7,7% г/г после +7,1% в 1 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,6% г/г после +6,4% кварталом ранее. По итогам I полугодия 2024 года рост на +7,4% г/г и +8,1 г/г соответственно.

Рисунок 5 Динамика оборота розничной торговли

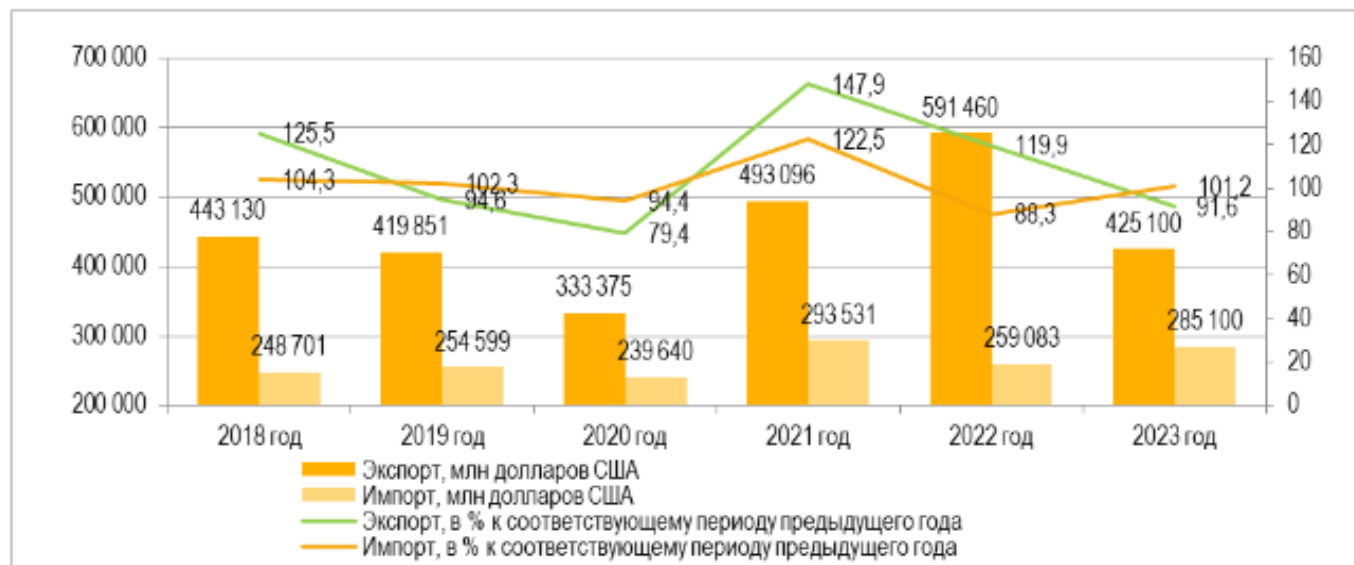


Источник: данные Росстата

Экспорт и импорт

Экспорт России, по данным Банка России, в 2023 г. составил 425,1 млрд долларов США, или 91,6% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 285,1 млрд долларов, или 101,2%. За январь-мая 2024 года экспорт составил 172,1 млрд долларов США (изменение на -0,6% по сравнению с пред. аналогичным периодом), 99,4, импорт – 107,8 млрд долларов США (изменение на -8,5% по сравнению с пред. аналогичным периодом).

Рисунок 6 Динамика экспорта и импорта в России в период с 2018 по 2023 года

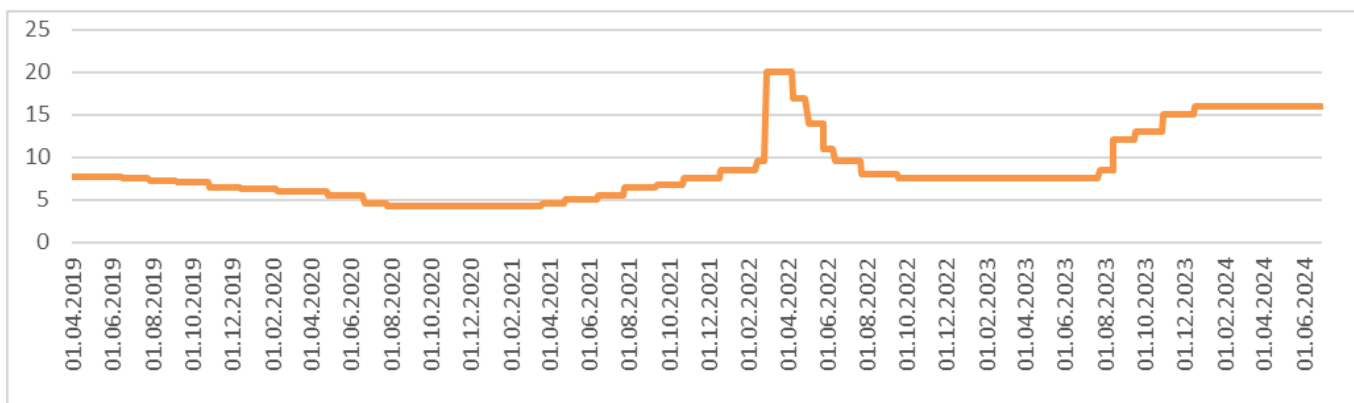


Источник: данные Федеральной таможенной службы (ФТС)

Ключевая ставка и ставки по кредитам и депозитам для нефинансовых организаций

По данным Центрального банка России во 2 квартале 2024 года ключевая ставка составила 16%.

Рисунок 7. Динамика ключевой ставки РФ



Источник: Центральный банк России

Таблица 12. Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям и по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях, юанях

Показатель	Декабрь 2022	Декабрь 2023	Март 2024	Апрель 2024	Май 2024	Июнь 2024	Декабрь 2022	Декабрь 2023	Март 2024	Апрель 2024	Май 2024	Июнь 2024
	Кредиты						Депозиты					
В рублях												
до 30 дней	8,93	16,02	17,07	17,17	17,09	17,52	6,26	14,35	14,63	14,66	15,13	-
от 31 до 90 дней	9,8	17,5	17,59	17,51	17,82	18,75	7,23	15,42	15,57	15,56	15,61	-
от 91 до 180 дней	10,41	17,42	17,97	18,09	17,8	17,91	8,07	16,1	16,19	15,92	15,83	-
от 181 дня до 1 года	7,5	14,25	16,62	16,12	16,86	15,44	7,87	16,6	16,58	16,61	16,66	-
до 1 года	8,93	16,11	17,24	17,12	17,31	17,01	6,33	14,43	14,7	14,72	15,14	-
от 1 года до 3 лет	8,62	14,4	15,38	14,78	14,56	14,52	8,47	15,41	11,36	12,09	14,96	-
свыше 3 лет	8,51	13,86	14,55	15,06	14,4	14,57	5,91	15,03	14,72	7,95	12,67	-
свыше 1 года	8,56	14,09	15	14,9	14,5	14,54	8,45	15,41	11,52	11,74	14,96	-

Показатель	Декабрь 2022	Декабрь 2023	Март 2024	Апрель 2024	Май 2024	Июнь 2024	Декабрь 2022	Декабрь 2023	Март 2024	Апрель 2024	Май 2024	Июнь 2024
	Кредиты						Депозиты					
В долларах США												
до 30 дней	-	-	-	-	-	-	1,18	0,57	0,41	0,5	0,47	-
от 31 до 90 дней	5,37	-	6,24	6,3	-	7,21	2,44	1,41	2,12	1,43	1,37	-
от 91 до 180 дней	-	-	6,06	7,55	-	-	0,45	1,59	0,82	1,46	1,12	-
от 181 дня до 1 года	6,56	6,46	8,16	8,06	8,3	8,57	0,59	1,71	-	1,33	1,8	-
до 1 года	5,41	6,46	6,52	7,52	8,3	8,08	1,62	0,76	0,61	0,63	0,62	-
от 1 года до 3 лет	6,63	7,18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
свыше 3 лет	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
свыше 1 года	6,63	7,18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: Центральный банк России

Прогнозы развития РФ на 2024 год и на плановый период 2025 и 2027 годов

В 2024 г. экспорт будет восстанавливаться за счет развития новых логистических и производственных цепочек с дружественными и нейтральными странами, но не отыграет падение 2023 года. Нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9% в реальном выражении (после сокращения на 7,8% в 2023 г.), нефтегазовый экспорт – на 5,9% (после сокращения на 15,4% в 2023 году).

Импорт товаров в 2024 г. продолжит восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 11,6%, уровень 2021 года будет превышен на 6,6 процента).

Сальдо торгового баланса продолжит снижаться и составит в 2024 г. 5,2% ВВП (104,5 млрд долл. США) после 5,9% (120,9 млрд долл. США) в 2023 г. и 13,7% ВВП в 2022 году. В результате курс рубля в 2024 г. в среднем за год составит 94,7 руб. за долл. США (84,7 в 2023 году).

Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Инфляция по итогам 2024 г. замедлится до 5,1% декабрь к декабрю 2023 г. (после 7,4% в декабре 2023 г. к декабрю 2022 года).

Промышленное производство в 2024 г. продолжит расти – по оценке, прирост составит 2,5% за счет восстановления добывающего сектора (0,5%) и продолжающегося роста в обрабатывающей промышленности (4,0%), где основными драйверами будут машиностроительный комплекс (в том числе восстановительный рост в автопроизводстве), а также сохраняющийся устойчивый рост в пищевой промышленности.

В текущем году ожидается сохранение стабильности на рынке труда и повышение его гибкости (безработица оценивается на уровне 3,0% рабочей силы после 3,2% в 2023 году). На фоне низкой безработицы ожидается дальнейшее увеличение номинальной заработной платы на 8 13,6% (после 14,1% в 2023 г.), в реальном выражении – рост на 6,5% (после 7,8% в 2023 году).

В 2024 г. сохраняются высокие темпы роста реальных располагаемых денежных доходов населения – на уровне 5,2% (в 2023 г. – 5,4%). Основной вклад внесут как заработные платы работников организаций, так и доходы от предпринимательской деятельности. Существенное влияние также окажут меры комплексной социальной поддержки населению.

Увеличение денежных доходов населения и активное наращивание собственного производства будут способствовать дальнейшему росту потребительского спроса. В результате в 2024 г. ожидается рост оборота розничной торговли на 7,7% (в 2023 г. – на 6,4%), объема платных услуг населению на 5,1% (в 2023 г. – 4,4 процента).

Прирост инвестиций в основной капитал в 2024 г. составит 2,3% относительно высокой базы 2023 года, когда инвестиции увеличились на 9,8% во многом за счет активизации частной предпринимательской инициативы. В 2024 г. ожидается увеличение частных инвестиций, в том числе благодаря реализуемым Правительством Российской Федерации мерам поддержки, направленным на покрытие возможных рисков предпринимателей, стимулирование инвестиций в НИОКР. Реализация программ по импортозамещению также окажет благоприятное влияние на рост инвестиций в целом.

В результате российская экономика в 2024 г. возрастет на 2,8%. Драйвером роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, наращивания производства отечественных товаров и услуг.

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики в основном будет определяться ростом внутреннего спроса (как потребительского, так и инвестиционного).

Рост импорта товаров к концу прогнозируемого периода замедлится до 1,4% в год за счет развития отечественного производства в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производств на территории России.

Сальдо торгового баланса в 2025–2027 гг. будет находиться в пределах 5,0–5,3% ВВП.

Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 98,6 руб. за долл. США в 2025 г. и 103,8 руб. за долл. США в 2027 году.

Инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4% в 2025 г. и сохранится на этом уровне до конца прогнозируемого периода.

Рост ВВП в 2025–2027 гг. выйдет на устойчивые темпы на уровне 2,3–2,4% в год, что будет обеспечено ростом внутреннего спроса. Потребительский спрос будет расти в реальном выражении более чем на 3% ежегодно. Темпы роста инвестиций в основной капитал ускорятся до 3,2% в реальном выражении в 2027 г. с 2,7% в 2025 году.

В среднесрочной перспективе драйверами экономического роста станут отрасли, ориентированные на экономику предложения. Это сферы, направленные на импортозамещение и развитие инвестиционно-инновационной модели экономики.

Таблица 13. Основные показатели базового среднесрочного прогноза социально-экономического развития РФ до 2027 года

Показатели	2023 (факт)	2024 (п)	2025 (п)	2026 (п)	2027 (п)
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США	84,7	94,7	98,6	101,2	103,8
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю	107,4	105,1	104,0	104,0	104,0
Валовой внутренний продукт, %	103,6	102,8	102,3	102,3	102,4
Инвестиции в основной капитал, %	109,8	102,3	102,7	103,0	103,2
Реальные располагаемые доходы населения, %	105,4	105,2	103,5	103,0	102,6
Реальная заработная плата, %	107,8	106,5	103,6	102,8	102,5
Оборот розничной торговли, %	106,4	107,7	104,8	103,9	103,1
Экспорт товаров, млрд долл. США	424,2	428,7	455,7	473,8	496,0
Импорт товаров, млрд долл. США	303,3	324,1	349,4	365,1	373,7

Таблица 14. Прогноз индексов-дефляторов по видам экономической деятельности на период до 2027 года, в % г/г

Вид отрасли	2023 (факт)	2024 (п)	2025 (п)	2026 (п)	2027 (п)
Промышленность (BCDE)	105,3	109,8	104,7	103,5	103,3
Добыча полезных ископаемых	103,9	111,6	104,8	102,6	102,5
Добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	102,3	111,7	104,9	102,5	102,3
Добыча угля	80,8	105,1	104,0	102,9	102,5
Добыча сырой нефти и природного газа	105,2	112,3	105,0	102,4	102,3
Добыча металлических руд и прочих полезных ископаемых	118,1	111,0	103,8	103,4	103,4
Добыча металлических руд	118,2	112,8	103,4	103,5	103,7
Добыча прочих полезных ископаемых	117,8	106,9	104,8	103,3	102,6
Обрабатывающие производства	103,7	109,5	104,6	103,8	103,6
Производство пищевых продуктов, Производство напитков, Производство табачных изделий	104,8	106,6	103,0	103,0	102,9

Вид отрасли	2023 (факт)	2024 (п)	2025 (п)	2026 (п)	2027 (п)
Производство текстильных изделий, Производство одежды, Производство кожи и изделий из кожи	115,8	106,3	102,9	103,6	103,6
Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	97,2	111,5	103,6	104,5	103,4
Производство бумаги и бумажных изделий	102,6	114,2	101,9	103,6	103,2
Производство нефтепродуктов	101,5	109,7	104,2	102,8	102,7
Производство химических веществ и химических продуктов, Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, Производство резиновых и пластмассовых изделий	95,0	109,3	105,4	104,4	104,3
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	110,5	109,4	104,5	104,4	103,9
Производство черных металлов	100,4	109,0	104,6	104,4	104,2
Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива	110,3	109,2	105,6	103,5	103,6
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	104,5	113,0	103,6	104,4	103,8
Продукция машиностроения	109,2	108,8	106,2	104,2	104,0
Прочие	98,2	124,2	103,2	103,1	102,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	110,7	105,8	105,5	103,7	103,8
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	114,4	106,7	107,3	103,9	103,9
Сельское хозяйство	97,7	109,1	104,8	103,9	103,8
- растениеводство	92,1	110,7	105,0	103,9	103,7
- животноводство	105,0	107,0	104,6	103,8	103,9
Транспорт, вкл. трубопроводный	115,7	108,6	105,9	104,4	104,2
Строительство	106,4	106,4	105,6	105,3	104,5
Потребительский рынок	104,6	107,3	104,3	104,2	104,1

Источник: Минэкономразвития России

Номер отчета: 105/11/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Основные выводы

- По итогам II квартала 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,7% г/г.
- Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г.
- Инфляция в июне составила 8,59% г/г после 8,30% г/г в мае 2024 года. По состоянию на 29 июля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 9,11% г/г (на 22 июля 9,18% г/г). С начала года по 29 июля индекс потребительских цен составил 4,99%.
- Рост инвестиций в основной капитал, отражающий объем предложения инвестиционных товаров в экономике, в 2023 году составил 109,8% по отношению к 2022 году.
- Оборот розничной торговли в июне в годовом выражении вырос на +6,3% г/г в реальном выражении после +7,5% г/г в мае. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,0% после +19,6% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2024 года показатель вырос на +8,8% г/г.
- Экспорт России, по данным Банка России, в 2023 г. составил 425,1 млрд долларов США, или 91,6% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 285,1 млрд долларов, или 101,2%.
- По сравнению с 1 кварталом 2024 года, курс доллара США во 2 квартале 2024 года упал с 92,3 рублей до 85,7 рублей. По сравнению с 1 кварталом 2024 года, курс евро во 2 квартале 2024 года упал с 99,5 рублей до 92,4 рублей. По сравнению с 1 кварталом 2024 года, курс китайских юаней во 2 квартале 2024 года снизился с 12,6 рублей до 11,5 рублей.
- По данным Центрального банка России во 2 квартале 2024 года ключевая ставка составила 16%
- Рост объема строительных работ в июне 2024 года в годовом выражении составил +1,2% г/г после +7,0% г/г в мае, что стало наименьшим значением для аналогичного периода после 2020 года. К уровню двухлетней давности – +10,7% после +23,1% месяцем ранее. В результате в целом за I полугодие 2024 года объем строительных работ вырос на +3,9% г/г.
- Согласно прогнозу Минэкономразвития России, российская экономика в 2024 г. возрастет на 2,8%. Драйвером роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, наращивания производства отечественных товаров и услуг. Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 98,6 руб. за долл. США в 2025 г. и 103,8 руб. за долл. США в 2027 году. Инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4% в 2025 г. и сохранится на этом уровне до конца прогнозируемого периода. Рост ВВП в 2025–2027 гг. выйдет на устойчивые темпы на уровне 2,3–2,4% в год, что будет обеспечено ростом внутреннего спроса. Потребительский спрос будет расти в реальном выражении более чем на 3% ежегодно. Темпы роста инвестиций в основной капитал ускорятся до 3,2% в реальном выражении в 2027 г. с 2,7% в 2025 году.

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:	105/11/24
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 15. 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
	600 кв.м	1,12	1,28
Материал стен	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
	пенобетонные блоки	0,82	0,92
Физическое состояние	Дачи. Дома. Таунхаусы. Коттеджи		
	удовлетворительное	1,00	1,00
	хорошее	1,14	1,28
Разводка коммуникаций	неудовлетворительное (требующее ремонта)	0,67	0,81
	Дачи. Дома. Таунхаусы. Коттеджи		
	выполнена	1,00	1,00
Состав коммуникаций (отопление)	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		
	без отопления	1,00	1,00
Состав коммуникаций (водоснабжение)	газовое отопление	1,15	1,27
	центральное отопление	1,17	1,30
	Дачи. Дома. Коттеджи		
	без водоснабжения	1,00	1,00
	водоснабжение от скважины	1,08	1,16
Состав коммуникаций (канализация)	Дома. Коттеджи		
	без водоснабжения	1,00	1,00
	Центральное водоснабжение	1,11	1,21
	Дачи. Дома. Коттеджи		
	без канализации	1,00	1,00
	канализация в виде септика	1,07	1,15
	Дома. Коттеджи		

Номер отчета: 105/11/24

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

Исполнитель: ООО «Рøver 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

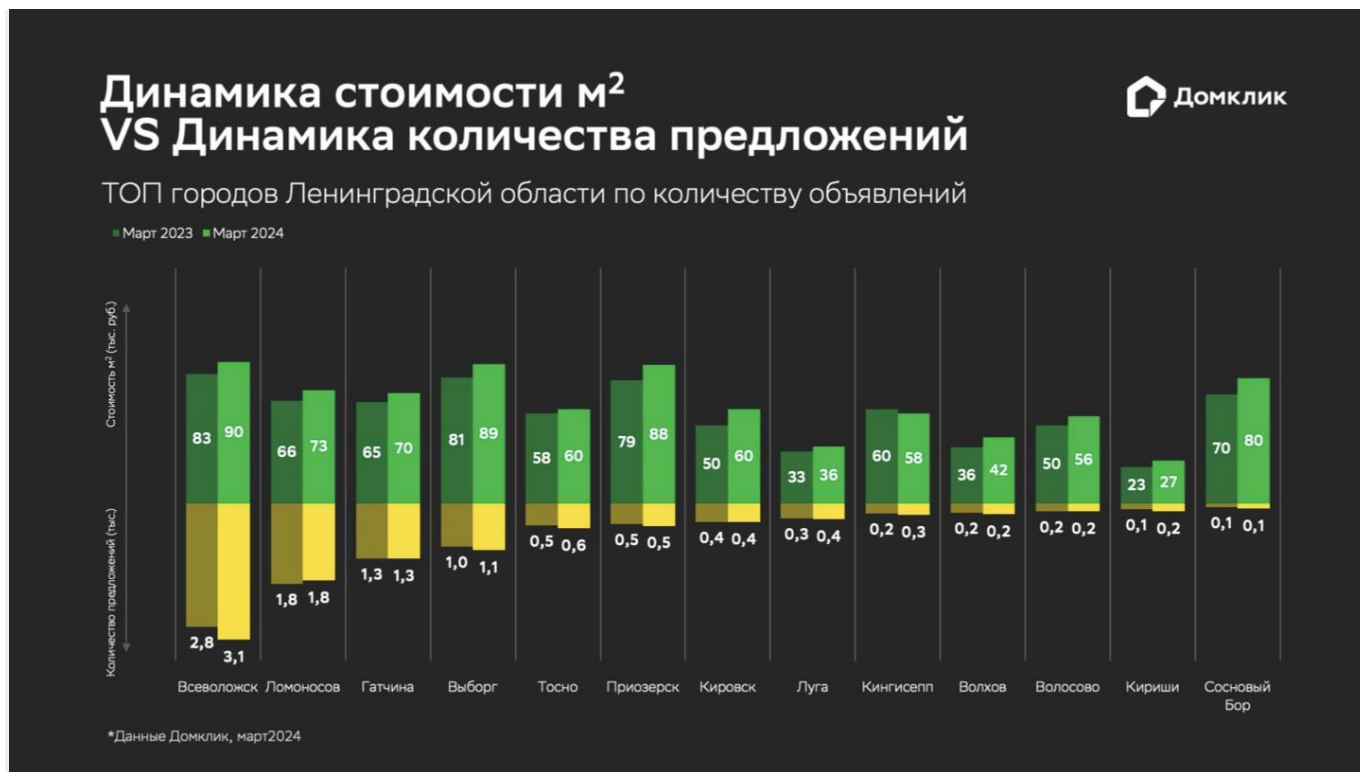
По данным Домклик на март, самая дорогостоящая загородная недвижимость в Ленинградской области предлагается недалеко от Северной столицы: во Всеволожске (20 км от города) стандартный загородный дом (площадью 150 кв. м) обойдется покупателю в 13,6 млн руб.

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.

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 (в формате Excel)

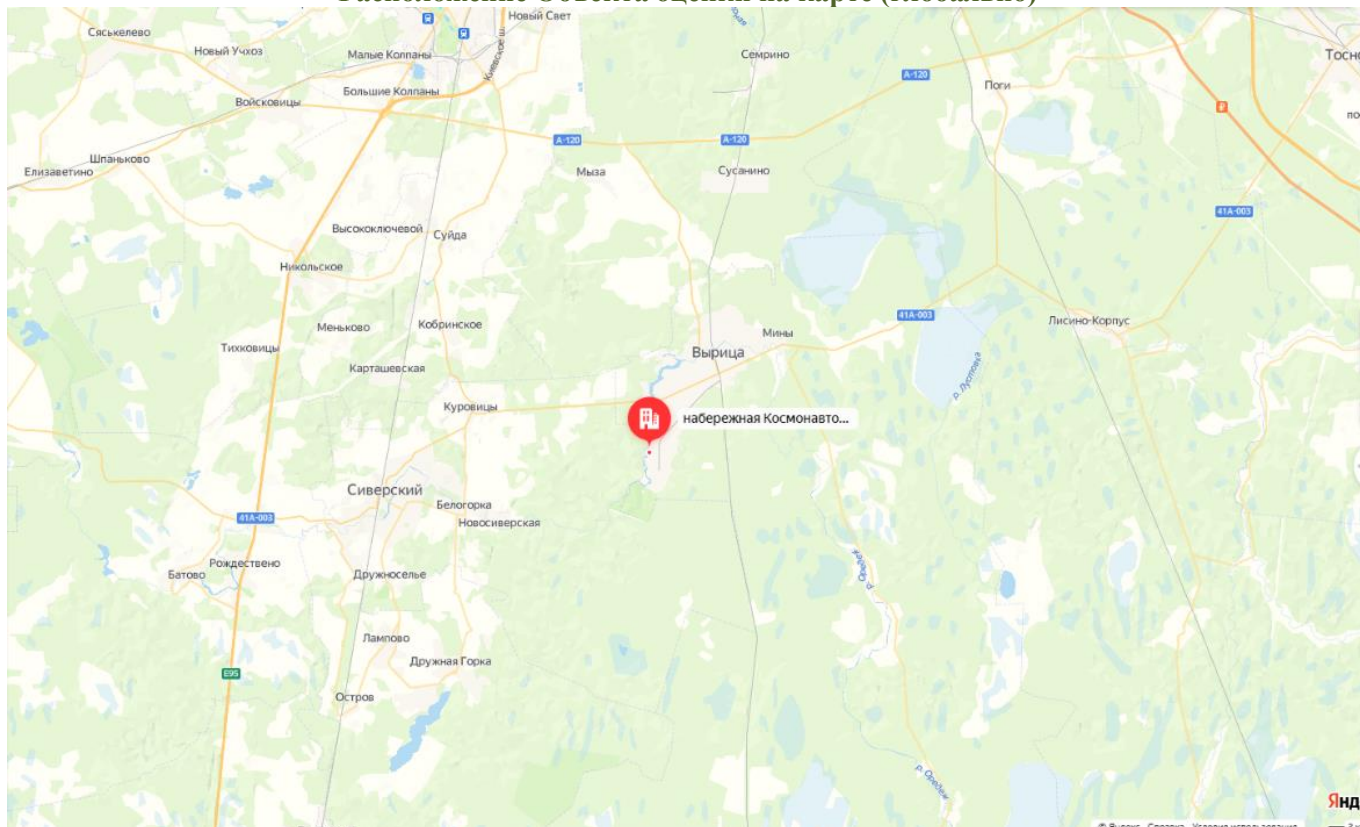
3.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки

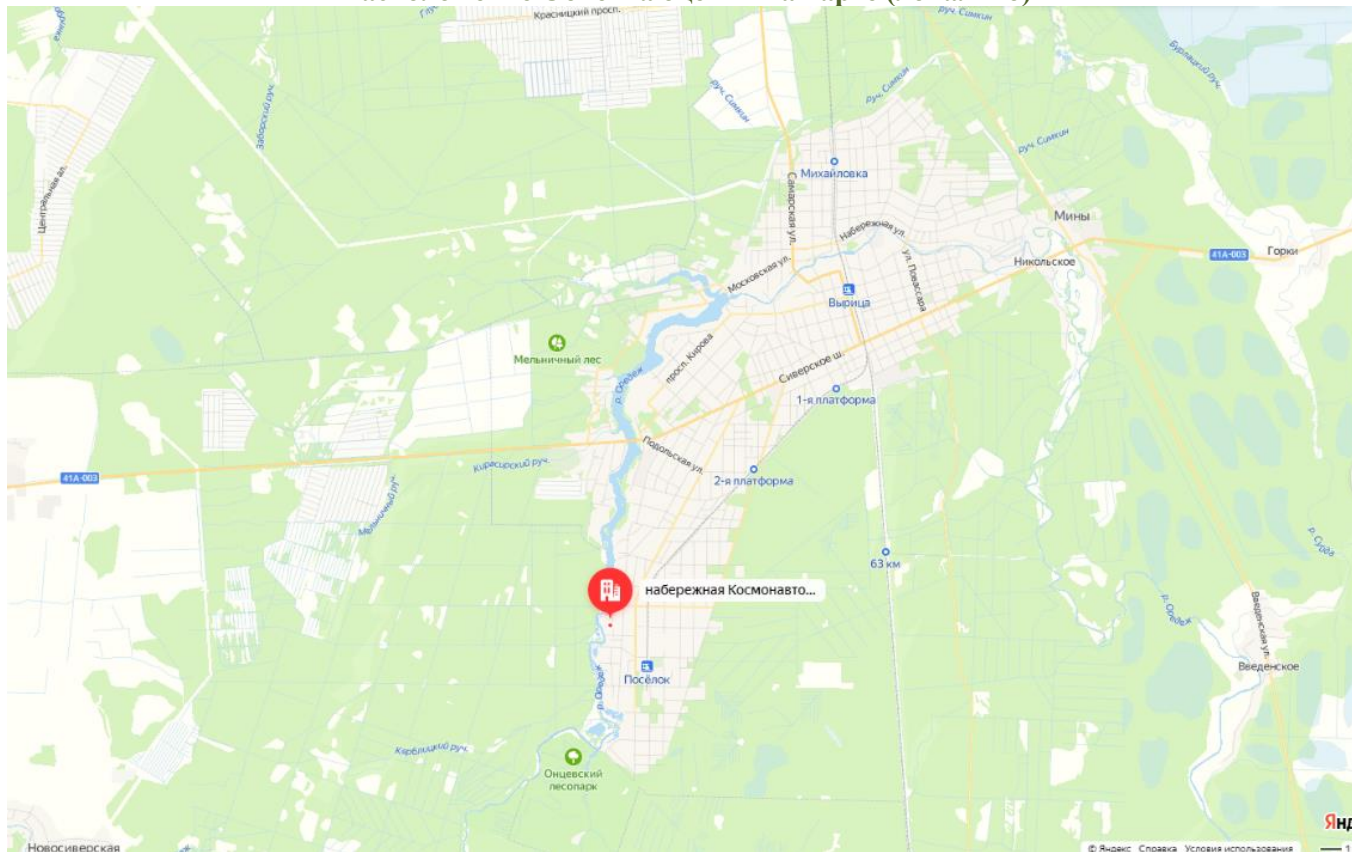
Объект оценки расположен по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский р-н, г.п. Вырица, наб. Космонавтов, д. 20 и 20а.

Расположение Объекта оценки на карте (глобально)



Номер отчета:	105/11/24
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 16. 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.	4 038 000,00
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: 105/11/24
 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.	8 335 000,00

Таблица 17. 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.	14 225 000,00
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: 105/11/24
 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.	8 082 000,00
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.	2 542 000,00

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: 105/11/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Таблица 18. 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 несущих – 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.

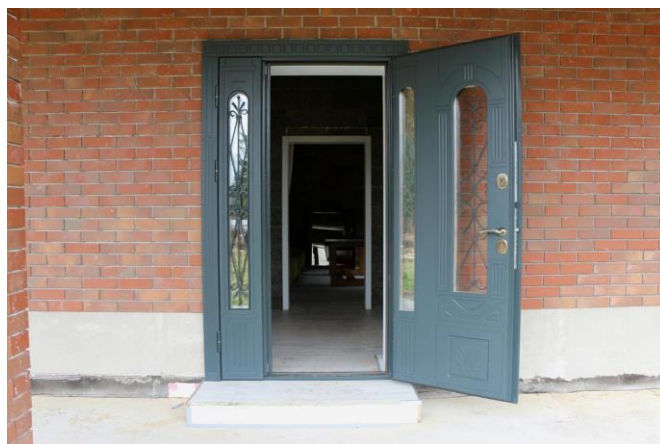
Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

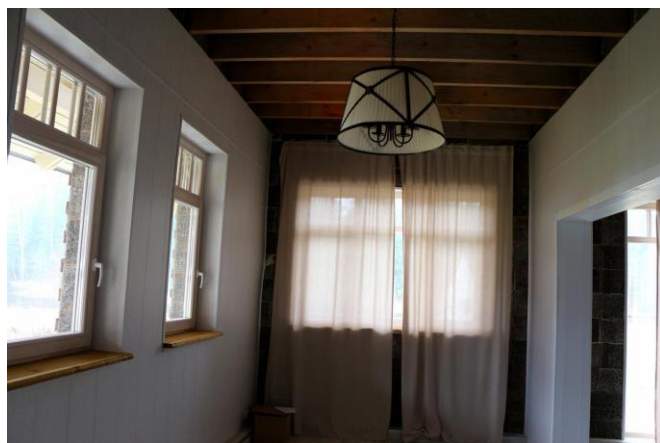
Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объекта оценки.

Фотографии объекта оценки

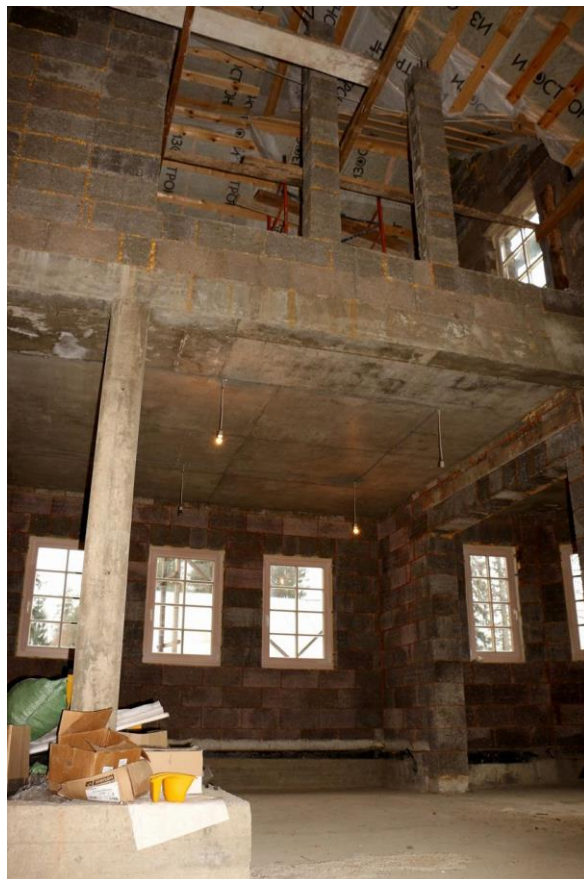








Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»



3.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

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

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

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

3.4. 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:	105/11/24
Заказчик:	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель:	ООО «Ровер ГРУПП»

Таблица 19. Описание имущественных прав

Параметр	Значение
Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0604011:46	
Правообладатель	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Рентный 3»
Вид права	Общая долевая собственность
Ограничения, обременения прав	Доверительное управление
Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0604011:259	
Правообладатель	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Рентный 3»
Вид права	Общая долевая собственность
Ограничения, обременения прав	Доверительное управление
Жилой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:681	
Правообладатель	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Рентный 3»
Вид права	Общая долевая собственность
Ограничения, обременения прав	Доверительное управление
Гостевой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:683	
Правообладатель	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Рентный 3»
Вид права	Общая долевая собственность
Ограничения, обременения прав	Доверительное управление
Хозблок с кадастровым номером 47:23:05604001:682	
Правообладатель	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Рентный 3»
Вид права	Общая долевая собственность
Ограничения, обременения прав	Доверительное управление

3.5. 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.

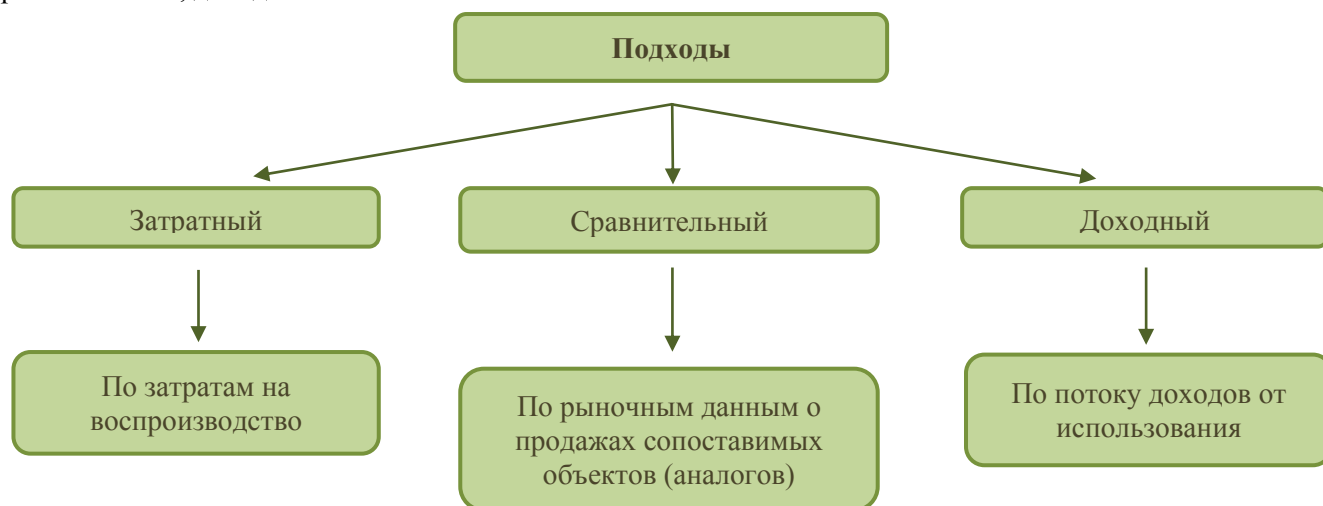
В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

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.



1. 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.

2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время 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.

3. 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 с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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.

Сравнительный подход

4. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

5. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

6. 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).

7. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

8. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

9. Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

10. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

11. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

12. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

13. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

14. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

15. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

16. Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доаналоговый или послепологовый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

Номер отчета: 105/11/24

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

Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

- определение денежного потока.
 - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
 - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

17. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

18. При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

19. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

20. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки – неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

Номер отчета: 105/11/24

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

Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

21. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

22. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

23. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Затратный подход

24. Затратный подход представляет собой 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.

25. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

26. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

27. 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.

28. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

29. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

30. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

31. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

32. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

33. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

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;

Номер отчета:	105/11/24
Заказчик:	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель:	ООО «Ровер ГРУПП»

- 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»).
- 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:

Номер отчета:	105/11/24
Заказчик:	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель:	ООО «Ровер ГРУПП»

- 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

Продажа коттеджа 250м²

Обновлено: 25 окт, 23:15 • 2 915 просмотров, 0 за сегодня

Продается 2-этажный коттедж, 250 м²

Ленинградская область, Гатчинский район. Вырица городской поселок, ул. Казанская На карте

А Киевское шоссе 59 км от КАД А Пулковское шоссе 52 км от КАД

Планировка

16 фото

Площадь дома

250 м²

Участок

13.53 сот.

Материал дома

Газобетонный блок

Этажей в доме

2

Год постройки

2020

13 990 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 13 570 300

Ипотека

Цена за метр 55 960 Р/м²

+7 981 897-35-97

+7 981 162-12-82

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Региональный Фонд Недвижимости

Документы проверены

На Цикл

7 лет

Объектов в работе

206

РИЕЛТОР

Ирина Акулова

Фотографии (20)

Описание

Расположение

Ипотека

Похожие объявления

2-этажный коттедж, 250 м²

EMLS ID 305734. Для Вас Уважаемые покупатели! В продаже новый коттедж с перспективой воплотить ваши мечты о загородном комфортном доме. Современная просторная планировка, качественные материалы и удобное расположение на сухом солнечном участке. К дому подведено электричество 15 квт, выполнено водоотведение (канализация центральная). Газ по границе с участком. Коттедж удачно расположен на зеленой тихой улице, но в пределах одного километра относительно ж/д станции, реки и сетевых супермаркетов. Вырица самое востребованное место на юге Ленинградской области. Сочетание прекрасной природы с полностью развитой инфраструктурой и бесперебойным транспортным сообщением отвечает запросам любого покупателя. Для тех кто хочет жить в Вырице постоянно и для тех кто планирует наслаждаться чудесной природой только в летний сезон. Не упустите свой шанс.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Ещё продаёте?

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О доме

Об участке

Площадь	250 м²	Площадь	13.53 сот.
Материал дома	Газобетонный блок	Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Количество этажей	2		
Количество спален	6		
Год постройки	2020		

13 990 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 13 570 300

Ипотека

Цена за метр 55 960 Р/м²

+7 981 897-35-97

+7 981 162-12-82

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Региональный Фонд Недвижимости

Документы проверены

На Цикл

7 лет

Объектов в работе

206

РИЕЛТОР

Ирина Акулова

Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Объект-аналог №2

[illegible]

Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Объект-аналог №3

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа домов в Ленинградской области > Гатчинский район > Вырица городской поселок > Киевское шоссе > Пулковское шоссе > метро Купчино

Обновлено: 10 ноя, 18:10 • 1 147 просмотров, 0 за сегодня

Продается 3-этажный дом, 420 м²

Ленинградская область, Гатчинский район, Вырица городской поселок, ул. Речная [На карте](#)

00 Купчино

А Киевское шоссе 61 км от КАД А Пулковское шоссе 54 км от КАД

[🗨](#)
[✎](#)
[📷](#)
[📄](#)
[📱](#)
[⚠ Показывать](#)



Планировка 16 фото

Общая площадь

420 м²

Участок

12,8 сот.

Материал дома

Газобетонный блок

Этажей в доме

3

Год постройки

2012

35 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 33 950 000

Ипотека

Цена за метр 83 333 Р/м²

Ипотека возможна

+7 905 226-14-28

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Русский Фонд Недвижимости
Документы проверены

РИЕЛТОР
Татьяна Шлякшина

циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 22,4%

Фотографии (19) Описание Расположение Ипотека Пожарное объявление

3-этажный дом, 420 м²

197308 В Гатчинском районе, в историческом центре поселка Вырица, расположен шикарный особняк. Он занимает площадь 420 квадратных метров и имеет удобную планировку, которая позволяет комфортно проживать и отдыхать в этом доме. Внутри дом полностью отделан, что создает уютную атмосферу. Здесь есть три ванные комнаты, одна из которых находится в бане, что добавляет удобства. Также имеется гардеробная комната, котельная и большая кухня-столовая на 45 квадратных метров. В доме расположены 5 спален и просторная гостиная на 40 квадратных метров. Есть также комната отдыха с бассейном на 70 квадратных метров и зал на 79 квадратных метров. На территории участка площадью 12 соток был проведен ландшафтный дизайн, где растут разнообразные цветы, деревья и кустарники, а также декоративные хвойные растения. Окружают их вековые сосны. Также на участке имеется беседка для отдыха и зона для приготовления барбекю. Есть крытый гараж, рассчитанный на две машины, а также хозяйственный блок для хранения вещей. Дом находится в хорошем месте, рядом с "золотым" пляжем "Шудибиль" и Казанским храмом. Он имеет удобный доступ к городу и расположен недалеко от центра поселка.

[Вернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)
[Ещё продаете?](#)
[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



О доме

Площадь	420 м²
Материал дома	Газобетонный блок
Количество этажей	3
Год постройки	2012

Об участке

Площадь	12,8 сот.
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство

35 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 33 950 000

Ипотека

Цена за метр 83 333 Р/м²

Ипотека возможна

+7 905 226-14-28

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Русский Фонд Недвижимости
Документы проверены

РИЕЛТОР
Татьяна Шлякшина

циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 22,4%

Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Объект-аналог №4

Продано коттедж 388м²

Обновлено: сегодня, 13:16

4 303 просмотра, 8 за сегодня

Продается 3-этажный коттедж, 388 м²

Ленинградская область, Гатчинский район, Вырица городской поселок

На карте

1/1 Киевское шоссе 62 км от КАД

1/1 Пулковское шоссе 55 км от КАД

Покалываться

Планировка

34 фото

Площадь дома

388 м²

Участок

12 сот.

Материал дома

Кирпичный

Этажей в доме

3

34 490 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 33 455 300

Ипотека

Цена за метр

88 892 Р/м²

Ипотека

возможна

+7 911 841-56-01

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

СТАВР

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Ставр-недвижимость

Документы проверены

На Цейн

10 лет

Объектов в работе

93

руководитель

Анна Кириллова

5.0 · 3

Фотографии (36)

Описание

Расположение

Ипотека

Похожие объявления

3-этажный коттедж, 388 м²

К продаже предлагается коттедж в п. Вырица на ул. Боровая. Самый центр поселка. Рядом с домом протекает река Оредеж. Элитные места!

Коттедж 388 кв.м, состоит из 3-х этажей: цоколь в котором расположены все коммуникации и 2 жилых этажа.

На первом этаже: кухня, гостиная, 2 с/у и гостевая спальня.

На втором этаже 2 спальни, с/у. А также мастер спальня со своей гардеробной и своей ванной комнатой.

Коттедж построен из кирпича, фундамент - лента. Отопление теплые полы и радиаторы. Даже лестница сделана с подогревом. В доме 2 котла: газовый и твердотопливный.

Электричество 15 кв, газ подведен к дому, вода скважина (чистейшая, сдавали на анализ).

Участок 12 соток ИЖС, огорожен по всему периметру. На участок сделан заезд с откатными воротами.

В коттедже произведена внутренняя отделка из дорогостоящих материалов. Вся сантехника и мебель премиум качества достанется новым хозяевам в подарок.

Наружная отделка дома не завершена, но позволит новым собственникам сделать ее на свой вкус.

В поселке развитая инфраструктура. Хорошие асфальтированные дороги. Рядом ж/д станция, магазины, школа, детский сад, ресторан. До реки Оредеж 2 минуты пешком. Есть места для купания.

Отличное место для отдыха и постоянного проживания!

Звоните!

[Свернуть](#)

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Ещё продаёте?

Хочу посмотреть

34 490 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 33 455 300

Ипотека

Цена за метр

88 892 Р/м²

Ипотека

возможна

+7 911 841-56-01

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

СТАВР

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Ставр-недвижимость

Документы проверены

На Цейн

10 лет

Объектов в работе

93

руководитель

Анна Кириллова

5.0 · 3

Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Таблица 20. 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 область, Гатчинский р-н, пгт. Вырица, просп. Пильный, 39	Ленинградская область, Гатчинский р-н, пгт. Вырица, ул. Речная	Ленинградская область, Гатчинский р-н, пгт. Вырица, ул. Боровая
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	472,3	420	388
Площадь ЗУ, кв.м.	3576	1353	4130	1280	1200
Тип дома (материал стен)	из прочих материалов (кирпичный)	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Качество отделки	частичная отделка	без отделки	без отделки	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/suburban/260181157/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/308917878/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/294582030/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/271079069/
Контактный номер		8 981 897-35-97 8 981 162-12-82	8 905 226-14-28	8 905 226-14-28	8 911 841-56-01

Номер отчета: 105/11/24

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
Дата сделки/предложения	Ноябрь 2024	Октябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024
Цена предложения, руб.		13 990 000	35 000 000	35 000 000	34 490 000
Цена за 1 кв.м., руб.		55 960	74 105	83 333	88 892

Номер отчета: 105/11/24
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

Продажа участка 15 сот.

Обновлено: 11 сен, 21:17 • 1 927 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

Продается Участок, 15 сот.

Ленинградская область, Гатчинский район, Вырица городской поселок, ул. Осипенко На карте

А Киевское шоссе 65 км от КАД А Пулковское шоссе 58 км от КАД

Покалывать



13 фото

Площадь участка

15 сот.

Статус участка

ИЖС

Отличный, сухой участок 15 соток в собственности, расположенный в престижном месте курортного поселка, с развитой инфраструктурой. Вокруг участка корабельные сосны, пушистые ели. Живут белки, ёжики. Огорожен, возможность подключения магистрального газа. Река Оредеж - 250 метров. Прекрасное место для строительства своего загородного коттеджа. Участок для тех, кто хотел бы уединиться с природой!

5 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 335 000

Цена за сотку 366 667 ₽/сот.

+7 981 860-74-13

+7 905 230-69-43

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Региональный Фонд Недвижимости

Документы проверены

На Циан

7 лет

Объектов в работе

206

РИЕЛТОР

Наталья Никитина

Циан. ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 22,4%

Объект-аналог №6

Купить участок 16,35 сот.

Обновлено: 10 ноя, 18:27 • 222 просмотра, 0 за сегодня

Только на Циан

Продается Участок, 16,35 сот.

Ленинградская область, Гатчинский район, Вырица городской поселок, ул. Футбольная На карте

Шушары

А Киевское шоссе 61 км от КАД А Пулковское шоссе 54 км от КАД

Покалывать



9 фото

Площадь участка

16,35 сот.

Статус участка

ИЖС

327169 Ленинградская область, Гатчинский район. В самом центре Вырицы предлагается к продаже земельный участок со старым домом. Газ по границе участка. Электричество 220 V. Водоснабжение колодезь. Участок правильной формы. Школы, детский сад в 3 минутах ходьбы. До пляжа реки Оредеж 10 минут.

6 450 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 256 500

Цена за сотку 394 495 ₽/сот.

+7 905 226-14-28

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Русский Фонд Недвижимости

Документы проверены

РИЕЛТОР

Елена Ванурина

Циан. ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 22,4%

Номер отчета: 105/11/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Объект-аналог №7

Обновлено: 29 окт. 13:24 • 841 просмотр, 1 за сегодня

[Только на Циан](#)

Продается Участок, 24 сот.

Ленинградская область, Гатчинский район, Вырица городской поселок, просп. Урицкого, 181 [На карте](#)
 А/ Московское, М-10 шоссе 67 км от КАД А/ Пулковское шоссе 60 км от КАД

[📷](#)
[📄](#)
[📍](#)
[📱](#)
[📧](#)
[🔔](#)
[Показать](#)



9 фото

Площадь участка
24 сот.

Статус участка
ИЖС

В продаже участок 24 сотки, статус земли ИЖС. Хорошее место как для ПМЖ, так и для дачи. Соседи живут постоянно! Рядом р. Оредеж, станция Вырица, сетевые магазины. Пр. продажа.

9 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 9 215 000

Цена за сотку 395 833 ₽/сот.

+7 911 750-76-30

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения


 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Арбат-недвижимость
 Документы проверены


 РИЕЛТОР
Александр Аксёнов


циан.ипотека
 Один запрос в 8 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 22,4%

Объект-аналог №8

Обновлено: 2 окт. 21:57 • 158 просмотров, 1 за сегодня

[Только на Циан](#)

Продается Участок, 21,2 сот.

Ленинградская область, Гатчинский район, Вырица городской поселок, пер. Круговой [На карте](#)
 А/ Киевское шоссе 61 км от КАД А/ Пулковское шоссе 54 км от КАД

[📷](#)
[📄](#)
[📍](#)
[📱](#)
[📧](#)
[🔔](#)
[Показать](#)



5 фото

Площадь участка
21,2 сот.

Статус участка
ИЖС

Земельный участок в самом престижном месте посёлка Вырица. Тихая зелёная улица ведёт к участку. Высокая часть посёлка. Живописное сухое место. Достойное окружение. На участке корабельные Сосны, пушистые ели. Участок граничит с лесом где живут белки и Ежики.

8 400 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 8 148 000

Цена за сотку 396 226 ₽/сот.

+7 911 189-51-50

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)


 СОБСТВЕННИК
ID 77032661
 Предоставил паспорт


циан.ипотека
 Один запрос в 8 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 22,4%

Номер отчета: 105/11/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Корректировка принята на основании данных портала «СтатРиэлт» в размере 5% (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	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
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	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,98	0,95	0,95	0,95	0,93
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	0,76	0,95	0,91	0,92	0,91	0,89
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,94	0,86	0,88	0,86	0,82
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,97	0,92	0,94	0,93	0,90

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3612-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2024-goda>

Номер отчета: 105/11/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Таблица 21. 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 городской поселок, ул. Осипенко	5 500 000	1500	3 667	-5%	3 483	https://spb.cian.ru/sale/suburban/236062360/
2	Ленинградская область, Гатчинский район, Вырица городской поселок, ул. Футбольная	6 450 000	1635	3 945	-5%	3 748	https://spb.cian.ru/sale/suburban/297096591/
3	Ленинградская область, Гатчинский район, Вырица городской поселок, просп. Урицкого, 181	9 500 000	2400	3 958	-5%	3 760	https://spb.cian.ru/sale/suburban/297846749/
4	Ленинградская область, Гатчинский район, Вырица городской поселок, пер. Круговой	8 400 000	2120	3 962	-5%	3 764	https://spb.cian.ru/sale/suburban/304201365/
	Среднее значение руб./кв.м			3 883		3 689	
	Стандартное отклонение			125		119	
	Коэффициент вариации			3,2%		3,2%	

Номер отчета: 105/11/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Таблица 22. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь здания, кв.м.	652,1	250	472,3	420	388
Площадь земельного участка, кв.м.	3576	1353	4130	1280	1200
Стоимость земельного участка, руб./кв.м.	3 883				
Коэффициент обеспеченности земельным участком, кв. м/ кв. м	5,48	5,41	8,74	3,05	3,09
Корректировка, руб./кв.м.		279	-12 661	9 460	9 284

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 16% (Б группа).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,91
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,84	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,80	0,97	0,90	0,92	0,91	0,88
4	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,71	0,92	0,84	0,86	0,84	0,80
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,86	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
7	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,77	0,94	0,88	0,89	0,88	0,84
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	0,88	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,82	0,93	0,88	0,90	0,89	0,85

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/343-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2024-g/3583-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-10-2024-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.

- 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

Номер отчета: 105/11/24

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

Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

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

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).

Номер отчета: 105/11/24

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

Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

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 $n = -0,16$ – среднее значение).

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

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,16}$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Таблица 23. Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м.	373,3	250,0	472,3	420,0	388,0
K_s		-6,20%	3,80%	1,90%	0,60%

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, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно каменные (частично - из легких 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	1,06	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	0,90	0,98	0,94
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	0,72	0,85	0,78
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	0,61	0,80	0,70

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/343-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2024-g/3584-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Качество отделки

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	1,07	1,13	1,10
На внутреннюю отделку помещений и оборудование				
Без внутренней отделки	Здание со стенами, оконными блоками и наружными дверными блоками, с выровненными стяжкой 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	0,80	0,76
Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлеваны 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 отшлифованные. 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	1,03	1,07	1,05
Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных 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)	1,08	1,17	1,12

Источник: <https://statrlet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/343-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2024-g/3577-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2024-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.

Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
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)	0,93	0,96	0,95
Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподдачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
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
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)	0,89	0,94	0,92
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)	0,90	0,93	0,92
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
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

Номер отчета: 105/11/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/343-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2024-g/3578-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2024-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 ограниченному 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	0,90	1,00	0,95
Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,70	0,89	0,79
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	0,45	0,70	0,57
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	0,40	0,18

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/343-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2024-g/3585-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-10-2024-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.

Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

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)	1,08	1,11	1,10
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	0,95	0,99	0,97
Ухоженный сад, занимающий не менее половины общей площади земельного участка	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые деревья, кустарники, виноградник) / отсутствие	1,01	1,05	1,03

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/343-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2024-g/3581-na-blagoustrojstvo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2024-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)	1,01	1,05	1,03
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/343-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2024-g/3575-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения

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

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

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.

Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

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 смешенной 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
1	Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных в плотно застроенных зонах	0,14	0,29	0,20
2	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	0,17	0,34	0,22
3	Садовые дома, полностью построенные в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках для садоводства, расположенных на плотно застроенных территориях	0,10	0,30	0,23

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/343-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2024-g/3586-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-domovladieniya-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2024-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.

** – 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.

Номер отчета: 105/11/24

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

Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

*** – 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 раздельных 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 24. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	3 689
2	Площадь участка, кв.м.	3576
3	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	13 191 864
4	Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округленно)	13 192 000
5	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	36 927 000
6	Доля стоимости земли в составе ЕОН	0,36

Таким образом, доля земли в составе ЕОН находится в интервале от 0,14 до 0,34 и соответствует рыночным значениям.

Таблица 25. 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	74 105	83 333	88 892
Последовательные корректировки					
Обеспеченность земельным участком		279,00	-12 661,00	9 460,00	9 284,00
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		56 239	61 444	92 793	98 176
Тип сделки (сделка, предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		47 241	51 613	77 946	82 468
Дата сделки/предложения	Ноябрь 2024	Октябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		47 241	51 613	77 946	82 468
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.		47 241	51 613	77 946	82 468
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.		47 241	51 613	77 946	82 468
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.		47 241	51 613	77 946	82 468
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 область, Гатчинский р-н, пгт. Вырица, просп. Пильный, 39	Ленинградская область, Гатчинский р-н, пгт. Вырица, ул. Речная	Ленинградская область, Гатчинский р-н, пгт. Вырица, ул. Боровая

Номер отчета: 105/11/24
 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	472,3	420,0	388,0
Корректировка, %		-6,20%	3,80%	1,90%	0,60%
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	без отделки	улучшенная	улучшенная
Корректировка, %		5,30%	5,30%	-23,80%	-23,80%
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		-0,90%	9,10%	-21,90%	-23,20%
ОС, по 2 гр. эл. сравнения руб. за 1 кв.м.		46 816	56 310	60 876	63 335
Среднее значение руб./кв.м		56 834			
Стандартное отклонение		6 309			
Коэффициент вариации		11,1%			
Примечание		Допустимое значение. Меньше 30%. Результаты возможно использовать для расчета рыночной стоимости			
<i>Qvi ; qvi</i>	96,05%	16,34%	24,01%	26,95%	28,75%
<i>Dvi</i>	100,00%	27,66%	25,00%	23,98%	23,36%
<i>Qki; gki</i>	12	3	3	3	3
<i>Dki</i>	100,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
<i>Di</i>	100,00%	26,33%	25,00%	24,49%	24,18%
Взвешенная стоимость по элементам сравнения, руб/м2		12 327	14 077	14 909	15 313
Стоимость 1 кв.м., руб.	56 626				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	36 925 815				
в том числе:					
Земельный участок, к/н	4 305 063				

Номер отчета: 105/11/24
 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	8 886 801				
Жилой дом, к/н 47:23:05604001:681	13 586 695				
Гостевой дом, к/н 47:23:05604001:683	7 719 630				
Хозяйственный блок, к/н 47:23:05604001:682	2 427 625				

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 22 ноября 2024 г. составляет, округлённо:

36 927 000 (Тридцать шесть миллионов девятьсот двадцать семь тысяч) руб.,

в том числе:

Таблица 26. Итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (Без учета НДС)
1	Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0604011:46	4 305 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0604011:259	8 887 000
3	Жилой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:681	13 587 000
4	Гостевой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:683	7 720 000
5	Хозблок с кадастровым номером 47:23:05604001:682	2 428 000
	Всего:	36 927 000

Номер отчета: 105/11/24
 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 27. 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: 105/11/24

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 28. Расчет доверительного интервала стоимости

Параметр	Значение	
Объект-аналог №1	46 816	
Объект-аналог №2	56 310	
Объект-аналог №3	60 876	
Объект-аналог №4	63 335	
Количество аналогов, шт	4	
Стандартное среднеквадратичное отклонение	7 286	
Стандартная ошибка	3 643	
Критические точки распределения	3,1824	
Предельная ошибка интервального оценивания	11 593	
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	56 626	
Предельная ошибка интервального оценивания, %	20,5%	
Доверительный интервал, руб.	45 033	68 219
Доверительный интервал, руб.	29 366 000	44 486 000

Таким образом, доверительный интервал рассчитанной стоимости Объекта оценки, полученный в рамках сравнительного подхода, составляет 20,5%, 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 22 ноября 2024 г. составляет, округлённо:

36 927 000 (Тридцать шесть миллионов девятьсот двадцать семь тысяч) 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	4 305 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0604011:259	8 887 000
3	Жилой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:681	13 587 000
4	Гостевой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:683	7 720 000
5	Хозблок с кадастровым номером 47:23:05604001:682	2 428 000
	Всего:	36 927 000

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 29 366 000 до 44 486 000 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 22 ноября 2024 г. составляет, округленно:

36 927 000 (Тридцать шесть миллионов девятьсот двадцать семь тысяч) руб.,

в том числе:

Таблица 30. Итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (Без учета НДС)
1	Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0604011:46	4 305 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0604011:259	8 887 000
3	Жилой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:681	13 587 000
4	Гостевой дом с кадастровым номером 47:23:05604001:683	7 720 000
5	Хозблок с кадастровым номером 47:23:05604001:682	2 428 000
	Всего:	36 927 000

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

Приложение №1 к Дополнительному соглашению №1
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
№ 922/2522445293 от «12» января 2024г.

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 «22» августа 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:	1 000 000 000 (Один миллиард) 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, с их условиями согласен.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П. (подпись)

5256122

Номер отчета: 105/11/24
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» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • 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.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика

**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: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Квалификационный аттестат

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 039043-1 « 19 » июня 20 24 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 « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » июня 20 27 г.

АО «ОПЦИОН». Москва, 2021 г., «Б». Т3 № 672.

Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»



024165 - KA1

Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

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

Выписки из ЕГРН

Получено 10.07.2024

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: 5
05.07.2024г.			
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, г.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:	Шмелёв Владислав Олегович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "ВекторА", 1101072719		

Ведущий инженер	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 09B8054B7401C8B30D2B3576ACD5C5E50E Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2024 по 19.09.2024	Жерихина А.М.
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Номер отчета: 105/11/24
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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.07.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:46	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Рентный 3"
	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	Общая долевая собственность 47:23:0604011:46-47/054/2024-20 05.07.2024 10:16:12
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:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	05.07.2024 10:16:12	
	номер государственной регистрации:	47:23:0604011:46-47/054/2024-21	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.07.2024 по 20.03.2039	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № РЗ-ДКП-291, выдан 26.06.2024	
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рентный 3", выдан 19.05.2009, зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1434-94/56300	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Ведущий инженер	документ подписан	Жерихина А.М.
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC843-406
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024



Номер отчета: 105/11/24
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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.07.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:46	
5.2	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	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 ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.02.2009 с 13.02.2009	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения 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	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

Ведущий инженер	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Жерихина А.М.
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 09B8656B7401CB38D2B3576ACDC842N08
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с: 19.06.2023 по 19.09.2024



Номер отчета: 105/11/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Лист 4

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
05.07.2024г.		
Кадастровый номер: 47:23:0604011:46		
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

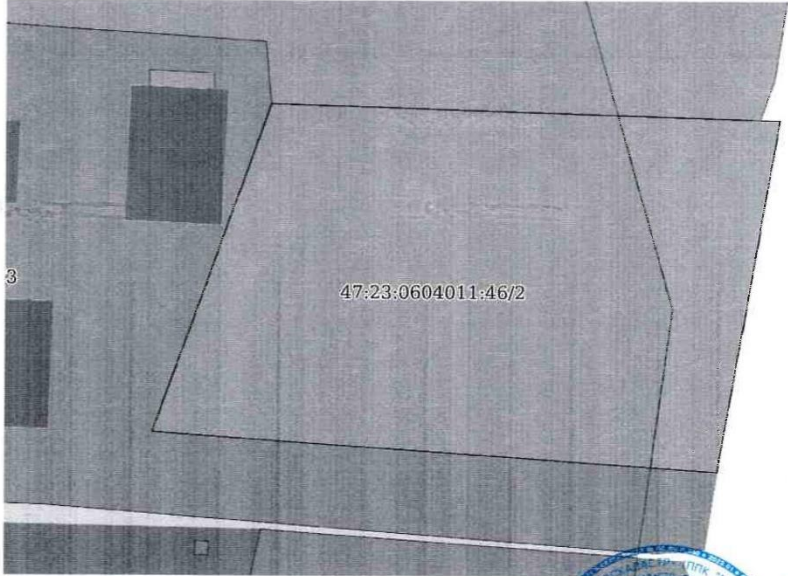
Ведущий инженер	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Жерихина А.М.
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425105 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Раздел 3 Лист 5

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: 5
05.07.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:46	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
Ведущий инженер	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Жерихина А.М.	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия	

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACD842E108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024



Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Получено 10.07.2024

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: 5
05.07.2024г.			
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:		Шмелёв Владислав Олегович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "ВекторА", 1101072719	

Ведущий инженер	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Жерихина А.М.
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC84251B
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 12.06.2023 по 19.09.2024



Номер отчета: 105/11/24
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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.07.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:259	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Рентный 3"
	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	Общая долевая собственность 47:23:0604011:259-47/054/2024-20 05.07.2024 10:16:12
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:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	05.07.2024 10:16:12	
	номер государственной регистрации:	47:23:0604011:259-47/054/2024-21	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.07.2024 по 20.03.2039	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № РЗ-ДКП-291, выдан 26.06.2024 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рентный 3", выдан 19.05.2009, зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1434-94/56300	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Ведущий инженер	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Жерихина А.М.
полное наименование должности		инициалы, фамилия

 Сертификат: 04B8054B7461CB38D2B3576ACDC54E24E
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2031

 Номер отчета: 105/11/24
 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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.07.2024г.			
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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.2	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	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

Ведущий инженер	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Жерихина А.М.
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00B8056B7491CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		



Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Лист 4

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
05.07.2024г.		
Кадастровый номер:		47:23:0604011:259
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

Ведущий инженер	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Жерихина А.М.
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 09B8054B7401CB38D2B3576ACDC84230A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 21.04.2023 по 19.09.2024		

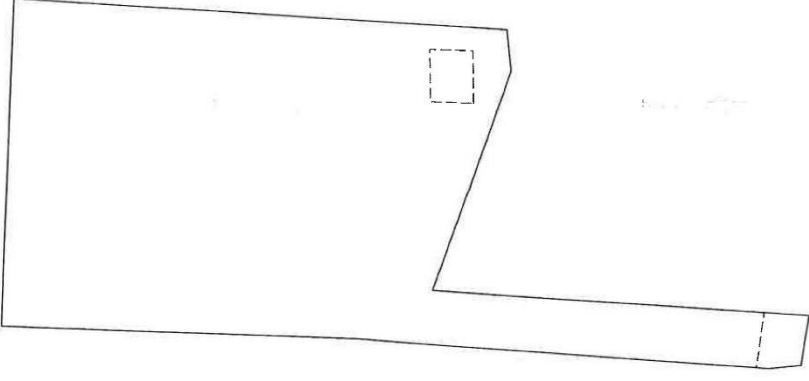


Номер отчета: 105/11/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Раздел 3 Лист 5

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: 5
05.07.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:259	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	
Ведущий инженер	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Жерихина А.М.	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия	

Сертификат: 00B0056B7401CB36D2B3576ACDC8425106
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024



Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Получено 10.07.2024

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:

Здание				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
05.07.2024г.				
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:	Шмелёв Владислав Олегович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "ВекторА", 1101072719			

Ведущий инженер	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Жерихина А.М.
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC842406
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024



Номер отчета: 105/11/24
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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.07.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:681	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Рентный 3"
	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	Общая долевая собственность 47:23:0604011:681-47/054/2024-5 05.07.2024 10:16:12
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:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	05.07.2024 10:16:12	
	номер государственной регистрации:	47:23:0604011:681-47/054/2024-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.07.2024 по 20.03.2039	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № РЗ-ДКП-291, выдан 26.06.2024 Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рентный 3", выдан 19.05.2009, зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1434-94/56300	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Ведущий инженер		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Жерихина А.М. инициалы, фамилия	



Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC842110
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

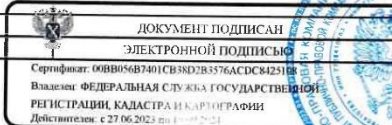


Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.07.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:681	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвижной 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	

Ведущий инженер	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Жерихина А.М.
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия



Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC842318
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 11.07.2024

Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Раздел 4 Лист 4

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: 4
05.07.2024г.			
Кадастровый номер: 47:23:0604011:681			

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

Ведущий инженер	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Жерихина А.М.
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00B006A07401C838D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024



Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Получено 10.07.2024

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: 4
05.07.2024г.			
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, Л'атчинский 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 (планс этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Шмелёв Владислав Олегович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "ВекторА", 1101072719	

Ведущий инженер		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Жерихина А.М.
полное наименование должности		Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.04.2017 по 16.09.2024	инициалы, фамилия

Номер отчета: 105/11/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Раздел 2 Лист 2

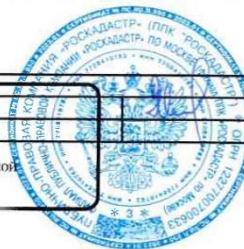
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.07.2024г.			
Кадастровый номер: 47:23:0604011:683			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Рентный 3"
	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	Общая долевая собственность 47:23:0604011:683-47/054/2024-5 05.07.2024 10:16:12
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:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	05.07.2024 10:16:12	
	номер государственной регистрации:	47:23:0604011:683-47/054/2024-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.07.2024 по 20.03.2039	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № РЗ-ДКП-291, выдан 26.06.2024	
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рентный 3", выдан 19.05.2009, зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1434-94/56300	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Ведущий инженер	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Жерихина А.М.
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024



Номер отчета: 105/11/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Здание				Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4				
05.07.2024г.				
Кадастровый номер:		47:23:0604011:683		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:			
	ведения 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		

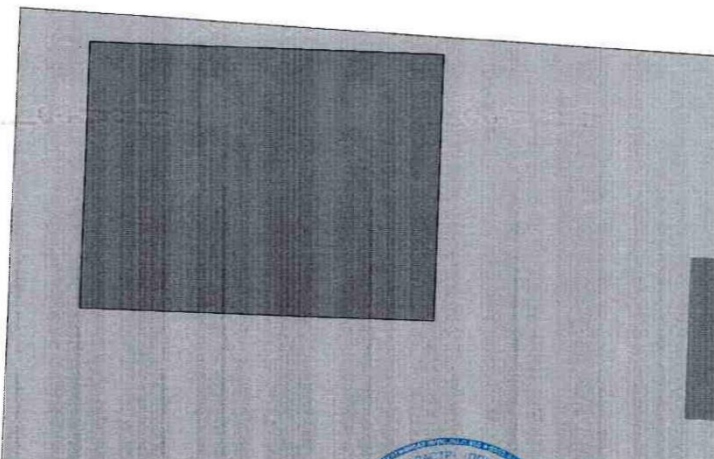
Ведущий инженер		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Жерихина А.М.
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Раздел 4 Лист 4

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: 4
05.07.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:683	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
Ведущий инженер	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		Жерихина А.М.
полное наименование должности	Сертификат: 60B9046B7401CB38D2B3576ACDC84109 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2015 до 27.06.2024		инициалы, фамилия



Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Получено 10.07.2024

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: 4
05.07.2024г.			
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:		Шмелёв Владислав Олегович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "ВекторА", 1101072719	

Ведущий инженер	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Жерихина А.М.
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425106
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024



Номер отчета: 105/11/24
 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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.07.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:682	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Рентный 3"
	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	Общая долевая собственность 47:23:0604011:682-47/054/2024-5 05.07.2024 10:16:12
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:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	05.07.2024 10:16:12	
	номер государственной регистрации:	47:23:0604011:682-47/054/2024-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.07.2024 по 20.03.2039	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № РЗ-ДКП-291, выдан 26.06.2024 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рентный 3", выдан 19.05.2009, зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1434-94/56300	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Ведущий инженер	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Жерихина А.М.
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

 Сертификат: 04B8056B7491CB38D2B3576ACD5C41168
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024


Номер отчета: 105/11/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.07.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:682	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной 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	

Ведущий инженер	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Жерихина А.М.
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00B056B7401CB38D2B5576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		

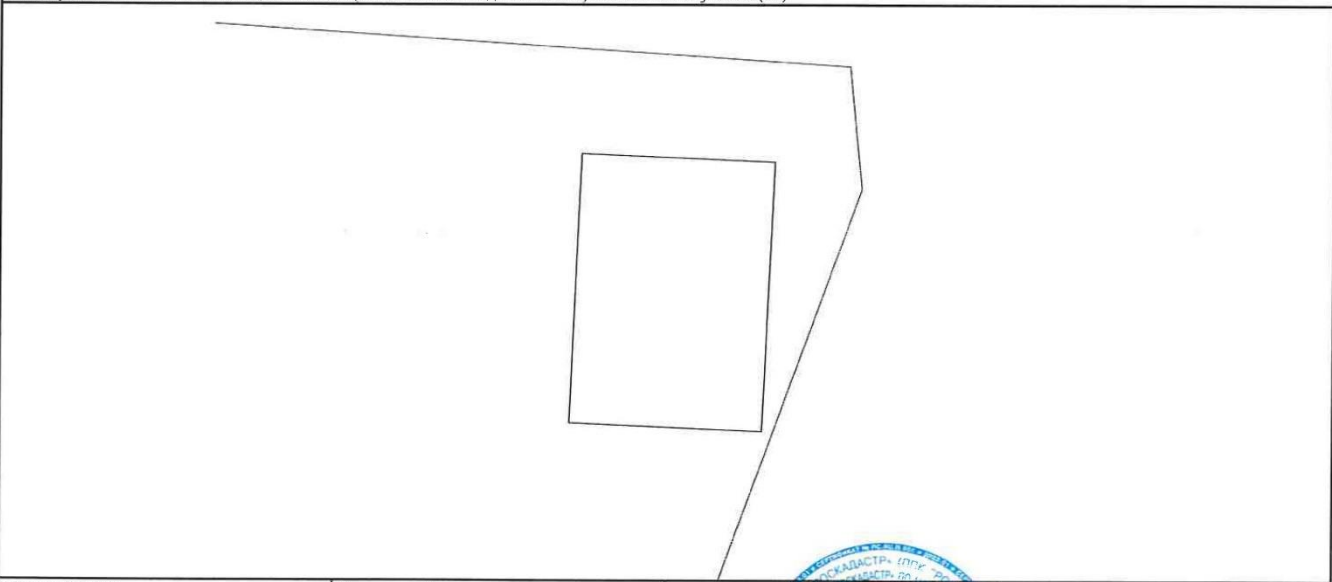


Номер отчета: 105/11/24
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»

Раздел 4 Лист 4

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: 4
05.07.2024г.			
Кадастровый номер:		47:23:0604011:682	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
Ведущий инженер	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		Жерихина А.М.
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия

Сертификат: 00B8056B3401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024



Номер отчета: 105/11/24
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»