

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №002-01/ 2020
справедливой стоимости
9 (девяти) земельных участков
сельскохозяйственного назначения,
расположенных по адресу:
Владимирская область, р-н Кольчугинский,
МО Флорищинское сельское поселение**



Дата оценки 30 января 2020 г.

Дата составления отчета 30 января 2020 г.

***Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Джи Пи Ай» Д.У. Закрытым
паевым инвестиционным фондом рентным
«Доблестный витязь»***

СОДЕРЖАНИЕ

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.	5
1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.	5
2. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.	7
2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.	7
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.	7
2.3. ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЕ ДАННЫЕ ДРУГИХ ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ.	9
2.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.	9
2.5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ.	9
2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, ЕГО СОСТАВ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.	9
2.7. НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ.	10
2.8. ДАТА ОЦЕНКИ.	10
2.9. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	10
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.	10
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.	12
5. БАЗА ОЦЕНКИ.	12
6. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.	13
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИИ, ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ЗАКАЗЧИКА.	13
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ И СПРАВОЧНЫХ ДОКУМЕНТОВ.	13
6.3. ПЕРЕЧЕНЬ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ, СОБРАННОЙ ОЦЕНЩИКАМИ, И ЕЁ ИСТОЧНИКИ.	13
6.4. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ.	14
7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ.	14
8. АНАЛИЗ РЫНКА.	15
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	24
8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА К КОТОРЫМ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	26
9.1. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.	30
9.2. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА.	30
10. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.	31
10.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	31
10.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.	40
10.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	40
10.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	40
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	43
11.1. ВЫБОР ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА.	45
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА БЕЗ ПОСТРОЕК.	45
12. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ.	46
12.1. АНАЛИЗ И ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ РЕШЕНИЯ ПОСТАВЛЕННОЙ ЗАДАЧИ.	46
13. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	48
13.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.	48
13.2. ОПИСАНИЕ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.	49
13.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ БАЗОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.	50
13.4. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.	52

13.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА ВАРИАЦИИ	55
13.6. ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	55
13.7. ИТОГОВОЕ ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ.	59
ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ	61
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	61
14.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ. ..	61
13.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	61

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.

В соответствии с Дополнительным соглашением № 15 от 15.01.2020 г. к Договору № 1787 от 28 ноября 2017 г. возмездного оказания услуг по оценке справедливой стоимости 9 (девяти) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, специалистом Акционерного общества «ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА» был составлен отчет об оценке № 002-01/2020 от 30 января 2020 г.

Принимая во внимание Указание ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г., стоимость активов ПИФ определяется по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» — всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

Учитывая вышеизложенное, рыночная стоимость оцениваемого объекта приравнивается к справедливой стоимости.

Данное заключение было подготовлено в соответствии с объемом работ, который был совместно определен Заказчиком и Оценщиком в Договоре на оказание услуг, а также в соответствии с утвержденными приказами Минэкономразвития РФ: Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) от 20.05.2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) от 20.05.2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции); Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25.11.2014 г. №611, а также по Международным стандартам оценки и Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом принятых допущений и ограничений. Публикация Отчета об оценке целиком или по частям, а также ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия запрещена.

Итоговая величина справедливой стоимости 9 (девяти) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу:

Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, по состоянию на 30 января 2020 г., приведена в таблице ниже.

Таблица 1. Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта оценки	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, руб.
1	33:03:000103:63	33 195	3 809 863,86
2	33:03:000112:80	425 825	44 429 891,67
3	33:03:000112:71	36 333	4 170 019,09
4	33:03:000112:81	449 292	46 878 400,48
5	33:03:000103:60	434 128	45 296 213,25
6	33:03:000103:59	303 700	31 687 566,72
7	33:03:000103:58	141 510	14 764 924,49
8	33:03:000103:62	68 189	7 826 202,95
9	33:03:000103:61	239 464	24 985 286,39
Итого, руб.			223 848 368,90

Источник информации: расчеты оценщика

Итоговая величина справедливой стоимости 9 (деяти) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, по состоянию на 30 января 2020 г., составляет:

223 848 368 рублей 90 коп.

(Двести двадцать три миллиона восемьсот сорок восемь тысяч триста шестьдесят восемь рублей 90 коп.)

С уважением,
Генеральный директор



А.И. Басос

2. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ**2.1. Сведения о Заказчике**

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Доблестный витязь» (ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ рентным «Доблестный витязь»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1077759683880 дата присвоения 03.09.2007 г.
Адрес места нахождения	Адрес: 127051, г. Москва, 1-й Колобовский пер., д. 11/12, стр. 1, эт. цоколь, помещение III, комн. 1-5
Банковские реквизиты	ИНН 7725616128; КПП 770701001 Р/сч. № 40701810600000001647 в Банк ГПБ (АО) г. Москва, БИК: 044525823, К/сч. № 30101810200000000823

2.2. Сведения об Оценщике

Оценщик, работающий на основании трудового договора	Беклемишева Нина Ниловна Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №278157 выдан 28.03.2001 г. Международной академией оценки и консалтинга. Свидетельство о повышении квалификации № 271 от 12.03.2004 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга; Свидетельство о повышении квалификации № 768 от 01.03.2007 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга;
--	--

	Свидетельство о повышении квалификации № 1454 от 28.09.2010 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга; Свидетельство о повышении квалификации № 2170 от 27.02.2015 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга; Членство в СРО – Саморегулируемая организация Союз оценщиков «СИБИРЬ» (СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»). Адрес: 105064, г. Москва, ул.Садовая-Черногрозская, д.13/3, корпус 1, оф.12. Регистрационный номер 1220. Ответственность застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия», полис № 922/1550426729 период страхования с 08.06.2019 г. по 07.06.2020 г., лимит ответственности 10 000 000 (десять) миллионов рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 004011-1 от 28.02.2018 г., сроком действия до 28.02.2021 г. Почтовый адрес оценщика: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5. Адрес электронной почты: info@esocom.ru. Номер контактного телефона: 8-495-223-27-37 Стаж работы в оценочной деятельности – с 1996 года.
Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Акционерное общество «ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения	ОГРН 1037739069323 дата присвоения 13.01.2003 г.

Адрес места нахождения юридического лица	115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5
Банковские реквизиты	ИНН 7709205875, КПП 772501001, р/сч. № 40702810006000038387 АО «ТЭМБР-БАНК», ДО «Центральный» к/сч. № 30101810445250000166 в Отделении 3 Москва БИК 044525166
Сведения о страховом полисе	Страховой полис №922/1494417663 от 11.02.2019г. выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», период страхования с 20.02.2019 г. по 19.02.2020 г.
Сведения о независимости оценщика, а также юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Требование о независимости выполнено

2.3. Идентификационные данные других предполагаемых пользователей.

Оценщик не располагает данными о других предполагаемых пользователях отчета об оценке, которые будут использовать оценку.

2.4. Цель оценки.

Оценка справедливой стоимости оцениваемого имущества.

2.5. Вид определяемой стоимости.

Справедливая.

2.6. Определение оцениваемого объекта, его состав и местоположение.

Объект оценки представляет собой 9 (девять) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенные по адресу: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение.

Таблица 2. Определение оцениваемого объекта, его состав и местоположение

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м	адрес (местонахождение) объекта: почтовый адрес ориентира
1	33:03:000103:63	33 195	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1120 м по направлению на запад от с. Богородское
2	33:03:000112:80	425 825	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1260 м по

			направлению на запад от д. Кожино
3	33:03:000112:71	36 333	Участок находится примерно в 10 м по направлению на юго-восток от ориентира Населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское, д. Кожино
4	33:03:000112:81	449 292	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1100 м по направлению на северо-запад от д. Макарово
5	33:03:000103:60	434 128	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 140 м по направлению на северо-запад от с. Богородское
6	33:03:000103:59	303 700	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 160 м по направлению на северо-запад от с. Богородское
7	33:03:000103:58	141 510	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1470 м по направлению на юг от с. Богородское
8	33:03:000103:62	68 189	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 750 м по направлению на север от с. Богородское
9	33:03:000103:61	239 464	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1400 м по направлению на северо- запад от с. Богородское

Источник информации: задание на оценку

2.7. Назначение оценки.

Для принятия управленческих решений, определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФ рентный «Доблестный витязь»»

2.8. Дата оценки.

30 января 2020 г.

2.9. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.

- Дополнительное соглашение № 15 от 15.01.2020 г. к Договору № 1787 от 28 ноября 2017 г.
- Задание на оценку (приложение №1 к Дополнительному соглашению)

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

Настоящий Отчет составлен с учетом основных допущений измерений в стоимостной оценке:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности документов и информации, представленных Заказчиком. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

2. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение (или в случае обнаружения) подобных фактов.

4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Мнение Оценщика относительно величины справедливой стоимости оцениваемого объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины справедливой стоимости оцениваемых объектов.

8. При определении стоимости объектов оценки определяется расчетная величина цены объектов оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектами оценки не является необходимым условием для установления их стоимости.

9. Если в соответствии с законодательством РФ проведение оценки является обязательным, то с даты проведения оценки, до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное.

10. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

11. Итоговая величина стоимости согласно Стандартам оценки выражается в валюте РФ (в рублях).

12. Оценка произведена по фактически имеющимся в распоряжении Оценщика документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объектов.

13. Отчет об оценке носит конфиденциальный характер для Оценщика и Заказчика, при использовании ссылок на Отчет какой-либо третьей стороной в своих заключениях, Оценщик не несет какой-либо ответственности.

14. Отчет и приложения к нему, предназначен для использования только в рамках Договора и не подлежит копированию, тиражированию,

распространению как в виде Отчета, так и отдельных его частей без письменного согласия Оценщика.

15. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно и могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

16. Итоговый результат величины справедливой стоимости оцениваемых объектов округлен в соответствии с правилами арифметики. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания ошибки итогового результата.

17. Некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется входе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в распечатке. В Отчете указаны уточненные данные.

18. Оценка проводится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции);

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

5. Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;

6. Международные стандарты оценки (МСО 2017).

Стандарты и правила, оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является оценщик

1. Стандарты и правила оценочной деятельности СОЮЗа СРО «СИБИРЬ».

5. БАЗА ОЦЕНКИ.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, которая на разумных основаниях могла бы

быть согласована в отношении актива при его обмене между двумя конкретными сторонами. Хотя такие стороны могут быть не связанными между собой и вести независимые коммерческие переговоры, актив не обязательно будет подвергаться экспозиции на рынке, и согласованная цена может оказаться такой, которая будет отражать особые преимущества или отрицательные стороны от владения активом вовлеченными в сделку сторонами, а не с позиции рынка в целом.

Справедливая стоимость, в том виде, в каком она определена в применяемых при оценке стандартах, попадает в данную категорию.

6. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.

6.1. Перечень информации, полученной от заказчика.

Таблица 3. Перечень информации, полученной от заказчика

№ п/п	Наименование документа	Серия и номер документа	дата выдачи документа
1	Задание на оценку	Приложение №1 к Дополнительному соглашению	15.01.2020
2	Свидетельство о государственной регистрации права	33 АЛ № 942354	03.10.2014
3	Свидетельство о государственной регистрации права	33 АЛ № 925451	01.09.2014
4	Свидетельство о государственной регистрации права	33 АЛ № 925450	01.09.2014
5	Свидетельство о государственной регистрации права	33 АЛ № 925449	01.09.2014
6	Свидетельство о государственной регистрации права	33 АЛ № 925454	01.09.2014
7	Свидетельство о государственной регистрации права	33 АЛ № 925453	01.09.2014
8	Свидетельство о государственной регистрации права	33 АЛ № 925452	01.09.2014
9	Свидетельство о государственной регистрации права	33 АЛ № 925456	01.09.2014
10	Свидетельство о государственной регистрации права	33 АЛ № 925455	01.09.2014

6.2. Перечень нормативно-правовых и справочных документов.

1. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016)
2. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
3. Справочно-правовая информационная система «Консультант».

6.3. Перечень рыночной информации, собранной оценщиками, и её источники.

1. Политическая и социально-экономическая обстановка РФ и её влияние на рынок недвижимости (<https://statrilt.ru/arkhiv-analizov>)

2. Анализ рынка земельных участков (<http://www.irn.ru/news/105539.html>; <http://alldoma.ru/press-relizy/perspektivnye-trassy-podmoskovya-s-tochki-zreniya-tsen-i-infrastruktury.html>).
3. Объявления по предложениям продажи земельных участков (<http://www.rosrealt.ru>; <http://www.cian.ru>; <https://www.avito.ru>; <https://move.ru>).

6.4. Методические материалы, использованные оценщиками.

- Международное руководство по оценке МСО (IVS) 1 "Рыночная стоимость как база оценки" (Market Value Basis of Valuation).
- Л.А. Лейфер. «Справочник Оценщика недвижимости. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.
- Специализированный портал «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>).

7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ.

1. Исследование рынка, относящегося к оцениваемому недвижимому имуществу:
 - Об основных общероссийских и региональных макроэкономических показателях;
 - Анализ рынка земель с/х назначения Владимирского региона;
2. Формирование выводов о применимости доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке земельных участков, исходя из результатов анализа собранной информации.
3. Проведение расчета стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода.
4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.
5. Составление Отчета, отражающего результаты расчетов справедливой стоимости объекта оценки.

Весь объем проведенных исследований и основные процедуры, выполненные Оценщиком в процессе определения справедливой стоимости Объекта оценки, описаны в соответствующих разделах и приложениях настоящего Отчета.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта¹

Данный анализ проводится, чтобы определить тенденции и перспективы рынка. С этой целью изучаются макроэкономические показатели и их динамика, инвестиционные условия и состояние финансовой системы, основные внешние и внутренние политические и экономические события, основные направления развития и структурные изменения экономики, состояние и основные показатели строительной отрасли.

Рынок недвижимости – всегда локальный и прямо зависит уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но - это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления и темпы развития всех регионов.

Таблица 4. Основные экономические показатели Российской Федерации

(по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

Источники:

1. <https://gks.ru/storage/mediabank/osn-11-2019.pdf>,
2. https://cbr.ru/Collection/Collection/File/25668/obs_207.pdf,
3. https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/,
4. <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzhetrov/federalnyj-byudzhets/1020/>,

	Ноябрь 2019 г.	В % к		Январь- ноябрь 2019 г. в % к январю- ноябрю 2018 г.	Справочно		
		ноябрю 2018 г.	октябрю 2019 г.		ноябрь 2018 г. в % к ноябрю 2017 г.	октябрю 2018 г.	январь- ноябрь 2018 г. в % к январю- ноябрю 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	78675,6 ¹⁾			101,1 ²⁾			102,1 ²⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,5	95,6	101,9	101,8	97,1	103,2
Индекс промышленного производства ³⁾		100,3	97,5	102,4	102,4	99,8	102,9
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	488,8	105,8	58,2	104,1	94,5	57,9	99,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км в том числе	467,9	98,5	95,6	100,7	102,3	97,0	102,8
железнодорожного транспорта	213,2	96,7	95,9	100,4	104,5	99,1	104,4
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	149,6	98,2	100,4	99,2	101,0	101,2	100,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2924,5	102,3	100,5	101,6	103,3	99,9	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	862,7	99,4	101,3	99,2	101,1	101,6	101,4
Внешнеторговый оборот ⁴⁾ , млрд долларов США	59,8 ⁵⁾	95,2 ⁶⁾	106,9 ⁷⁾	96,7 ⁸⁾	118,2 ⁹⁾	107,5 ¹⁰⁾	119,5 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	36,1	87,4	103,0	94,5	130,8	106,9	128,2
импорт товаров	23,7	110,2	113,3	100,7	99,8	108,6	106,7
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7 ⁹⁾			100,7 ²⁾			105,1 ²⁾
Индекс потребительских цен		103,5	100,3	104,6	103,8	100,5	102,7
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁰⁾		93,7	99,2	103,6	116,8	100,7	111,9
Реальные располагаемые денежные доходы ¹¹⁾				100,8 ¹¹⁾			100,4 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	46549 ⁵⁾	107,7 ⁶⁾	102,1 ⁷⁾	107,3 ⁸⁾	108,9 ⁹⁾	101,5 ¹⁰⁾	110,5 ⁸⁾
реальная		103,8 ⁶⁾	102,0 ⁷⁾	102,5 ⁸⁾	105,2 ⁹⁾	101,1 ¹⁰⁾	107,7 ⁸⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5	96,0	100,9	94,8	94,0	101,2	91,9

1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка). 2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 3) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 4) В фактически действовавших ценах. 5) Данные за октябрь 2019 года. 6) Октябрь 2019 г. и октябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 7) Октябрь 2019 г. и октябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу. 8) Январь-октябрь 2019 г. и январь-октябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 9) Данные за январь-сентябрь 2019 года. 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчёту показателей денежных

доходов и расходов населения (утверждёнными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018). 11) Данные уточнены по сравнению с ранее опубликованными с учётом годовых расчётов за 2018 год.

Темпы роста ВВП за период январь-сентябрь 2019г. к аналогичному периоду 2018г. снизились с +2,1 до +1,1%.

Динамика изменения показателей по итогам января-ноября 2019/2018гг. в сопоставимых ценах:

- положительная динамика в производстве продукции сельского хозяйства: с -0,2 до +4,1%;

- снижение темпов роста (ухудшение показателей):

- Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности: с +3,2% до +1,9%,

- производства промышленной продукции: с +2,9 до +2,4%,

- объема грузооборота: с +2,8 до +0,7%,

- внешнеторгового оборота: с +19,5 до -3,1% (при значительном профиците +12,4 млрд. долл. США в месяц),

- оборота розничной торговли: с +2,8 до +0,5%,

- объема платных услуг населению: с +1,4 до -0,8%,

- инвестиций в основной капитал: с +5,1 до +0,7%,

- реальной заработной платы (средней по стране с учетом инфляции): с +7,7 до +2,5%.

- уровень безработицы по методологии Международной организации труда в ноябре составил 4,6%

Ключевая ставка Банка России с 16.12.2019г. - 6,25% годовых.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам декабря 2019/2018гг. составила +3,0%.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.12.2019 г. составили 63,85 трлн. руб. (+18,9% к 01.01.2018г., +5,2% к 01.01.2019), в том числе депозиты физических лиц – 29,6 трлн. руб. (+13,8% к 01.01.2018г., +4,0% к 01.01.2019г.).

Кредиты нефинансовым организациям на 01.12.2019 года: – 34,06 трлн. руб. (+12,8% по сравнению с 01.01.2018г, +2,1% к 01.01.2019г.), в т. ч. просроченная задолженность - 2,677 трлн. руб. (7,9% от задолженности).

Кредиты физическим лицам - 17,475 трлн. руб. (+43,5% к 01.01.2018г., +17,3% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная задолженность - 0,783 трлн. руб. (+4,5 % от задолженности).

Прибыль банковского сектора текущего года на 01.12.2019г. возросла до 1,871 млрд. руб. (+136,9% к уровню на 01.01.2018г., +39,2% к уровню на 01.01.2019г.).

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-октябре 2019г. составил +13 001,9 млрд руб. (35,2 тыс. организаций получили прибыль в размере 14565,6 млрд руб., 14,2 тыс. организаций имели убыток на сумму 1563,7 млрд руб.). Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний низкорентабельны.

Суммарная задолженность организаций по обязательствам на конец октября 2019г. составила 115 575,0 млрд рублей (+8,1% 2019/2018), из неё просроченная - 4627,8 млрд рублей - 4,0% от общей суммы задолженности (рост за год +16,8% 2019/2018). Рост задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам.

Такая в целом негативная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний, может отрицательно отразиться на их финансовой устойчивости в ближайшем будущем.

При значительном росте прибыли отдельных организаций и банков рост инвестиций в основной капитал в январе-сентябре 2019 г. составил всего 0,7% (+5,1% в январе-сентябре 2018г.), что отражает ухудшение финансового положения большинства компаний.

Рост реальной среднемесячной заработной платы снизился с +7,7% в январе-октябре 2018 г. до +2,5% в январе-октябре 2019г., что предполагает ухудшение перспектив спроса населения.

Профицит исполнения консолидированного бюджета РФ и бюджетов государственных внебюджетных фондов за период январь-октябрь 2019г. составил 5 224 млрд. руб.

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 27.12.2019г. составили 549,8 млрд долл. США (+17,5% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.

В строительстве. Объем СМР в январе-ноябре 2019 г. составил 7897,4 млрд рублей (в сопоставимых ценах) (+0,4%). Возведено 6,8 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 231,6 тыс. частных жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 5,7 тысячи. Всего построено 835,1 тыс. новых квартир, введено в эксплуатацию 62,9 млн. кв.м. общей площади жилых помещений, что на +8,2% больше, чем в январе-ноябре 2018 года.

Для поддержки строительной отрасли в соответствии с федеральной программой на 2019 г. выделены ассигнования в размере 686,4 млрд рублей на строительство 1521 объекта капитального строительства и приобретение объектов недвижимости.

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

Во внешнеэкономической сфере: строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента.

Наиболее значимые объекты, сравнимые со стройками первых пятилеток индустриализации, запланированные к вводу в действие в 2019-2025 годах:

- газопровод «Сила Сибири» (пущен в эксплуатацию 02 декабря 2019 года),

- газопровод «Северный поток-2» (ввод был запланирован на декабрь 2019г., но сроки перенесены на 2020 год из-за американских санкций на швейцарского субподрядчика),

- газопровод «Турецкий поток» (введён в эксплуатацию 08.01.2020г.),

- железнодорожная часть Крымского моста (введён 23.12.2019г.),

- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции (пуск намечен на январь 2020г.),

- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён в 2019 году),

- автомобильный мост через р. Амур в Китай (29 ноября 2019 года объявлено об окончании строительства, ввод – в апреле 2020 года),

- Амурский газоперерабатывающий завод в г. Свободный (будет извлекать из природного газа сопутствующие метану газы: этан, пропан, бутан и другие более тяжёлые фракции углеводородов, а также гелий),

- «Запсибнефтехим» в Тобольске – крупнейший нефтехимический проект России (сейчас ведутся пусконаладочные работы),

- «Арктик СПГ-2» мощностью 19,8 млн. т. сжиженного природного газа в год,

- «Ямал СПГ (4-я очередь),
- Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь),
- Тайшетский алюминиевый металлургический завод,
- Судостроительный комплекс «Звезда» (бухта Большой Камень),
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Выводы и перспективы российской экономики



ВВП РФ (в сопоставимых ценах) после существенного снижения в период 2014-2016гг. показывал незначительный рост в 2017-2019 годах. Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля и услуги, растут средства на счетах организаций и населения укрепился банковский сектор, растут международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшается финансовое положение, увеличивается закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Это может привести к обвальному падению производства многих отраслей экономики, если централизованно не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки на производящий бизнес и меры по стимулированию спроса.

Сложившиеся в последние 30 лет в стране отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, наряду с характерными для любого капиталистического общества пороками (коррупция, расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития производственной науки и технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров.

Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики развивается международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники и автомобилей) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за высокие технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу определенной экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от

государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны резкие инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение доходов населения и спроса, рост безработицы).

Таким образом, главными сложившимися условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост России, являются:

сложившаяся система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,

стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),

сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),

интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с сильным государством.

Сегодня строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. Это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии.

Реализация этих проектов является ярким показателем перспективного развития страны и усиливает значение России в мире. Это даст возможность получать государству больше доходов, что положительно отразится на развитии бизнеса и благосостоянии населения.

Рассматривая сегодняшнее экономическое и внешнеполитическое положение, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с немыслимыми для остального мира жертвами! И сегодня, когда Россия начала интенсивно развивать свою экономику и международную кооперацию, мы видим невиданный ранее даже во времена «холодной войны» накал обвинений и угроз, что лишь ракетно-ядерный потенциал, созданный во время СССР и модернизированный современной Россией, гарантирует нам защиту и безопасность.

Именно поэтому в борьбе за мировые ресурсы и влияние Западу остаётся вести лишь яростные нападки на Россию во всех остальных, кроме военного, направлениях: подкуп элит приграничных к нам стран и разжигание русофобии, размещение НАТО у наших границ и

«психическое» давление на население, разжигание внутривнутриполитического недовольства, санкции ко всем, кто сотрудничает с Россией, и противодействия внешнеэкономической кооперации России, необоснованные обвинения спортсменов и политиков, создание из России образа врага.

Таким образом, у России есть две альтернативы: быть беззащитной колонией по примеру Индии, латиноамериканских, африканских стран и в дальнейшем поддаться разорению, разграблению и культурному уничтожению или оставаться самостоятельной и богатой страной. Россия выбрала второй вариант - путь сохранения и развития российской цивилизации и многонациональной культуры, путь сохранения независимости и самостоятельности, путь развития благосостояния собственного народа. Наличие всех необходимых ресурсов, как природных (плодородные земли, пресная вода, леса), ископаемых (нефть, газ, цветные металлы), так и интеллектуальных (образование, наука), сильное государство и развитая инфраструктура – всё благоприятствуют этому.

Внеэкономическая и политическая самоизоляция, которую мы «проходили» во второй половине 20-го века – тоже не лучший способ развития. Лучше торговать и выгодно продавать то, что есть у нас в избытке, чем самоизолироваться от мировых достижений и воевать. Такова реальность.

Перспективы рынка недвижимости

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости была причиной его медленного восстановления в 2018-2019 гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность всех рынков и, особенно, рынка недвижимости. Коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня можно утверждать, что рынок жилой и нежилкой недвижимости сбалансирован, стабильно и неуклонно развивается и активизируется. Сейчас цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные и в дальнейшем будут постепенно расти, поскольку есть предпосылки общеэкономического роста и роста доходов населения. Рост спроса на объекты капитального строительства в дальнейшем активизирует рынок земли.

Следовательно, пришло время спокойно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему

«обманутых дольщиков». Это несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Оцениваемые объекты расположены на территории Владимирской области и относятся к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

Согласно Земельному кодексу РФ земли с/х назначения могут использоваться:

- для ведения сельскохозяйственного производства;
- под крестьянско-фермерское хозяйство;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;
- для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;
- для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;
- для предоставления земельных участков на период строительства дорог, линий электропередачи и др., при этом не меняя категорию земли;
- и прочее.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка к которым относится оцениваемый объект

Таблица 6. Анализ фактических данных цен предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка к которым относится оцениваемый объект

№	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв.м	Описание	Источник информации
1.	Владимирская область, Александровский район, дер. Зазевитово	7 400	1 500 000	203	Продается участок площадью 7400кв.м.(7.4 Га), участок находится примерно в 20 м по направлению на восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка .Адрес: Владимирская область ,р-н Александровский ,деревня Зезевитово, По границе столбы электроэнергии 380 КВ ,вода скважина, рядом находится пруд, участок находится в жилой деревне Зезевитово, подъезд круглогодичный, от г. Сергиево Посада 30 минут поездки транспортом.Категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для введения сельскохозяйственного производства.	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/208269591/
2.	Владимирская область, Александровский район, Тургенево деревня	5 800	1 200 000	207	Продаем земельный участок 58 Га (58 соток) в д.Тургенево, участок находится в 90 км от МКАД по Ярославскому шоссе, рядом с деревней Лобково и поселком Искра, 30 км. от г.Александров. Подъезд к участку отличный, круглогодичный. Электричество по границе. По документам участок сельхоз. назначения, разрешенное использование - крестьянское фермерское хозяйство. Автобусная остановка, магазины, школы и гос. учреждения в близлежащих деревнях - Искра, Лобково. В шаговой доступности лес, водоемы различной площади.	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/156028562/

3.	Владимирская область, Александровский район, Бунаково деревня	20 000	2 400 000	120	Деревня Бунаково, рядом с деревней Елькино, Александровский район. 115 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Земельный участок в поле 2 гектара, состоит из двух смежных участков по 1 гектару - земли сельскохозяйственного назначения, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, для организации крестьянского хозяйства животноводческого направления; для расширения крестьянского хозяйства. Участки отмежеваны. Кадастровые номера 33:01:001230:3901 и 33:01:001230:3902. На участке находятся два недостроенных каркасных здания (предполагалось как ферма и домик фермера). Домик фермера отапливаемый, вокруг дома дренаж. Канализация - переливной септик. Участок находится рядом с лесным массивом. Электричество по границе - получены тех.условия - 15 кВт (380 Вт), две опоры - на домик и на ферму. Подъезд отличный. Деревня Елькино в 2х км от деревни Бунаково - автобусная остановка, магазины, Дом культуры. Регулярное сообщение с г.Александров.	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/182246453/
4.	Владимирская область, Суздальский район, Борисовское село	88 000	12 000 000	136	Земельный участок (с/х , кфх) общей площадью 8, 8 га (880 сот) на берегу озера с.Борисовское, Суздальского района, Владимирской области . В 7 км от г.Владимир. Удобный асфальтовый подъезд , все коммуникации по границе зем. участка. Городское автобусное сообщение. Участок полностью граничит с чертой населённого пункта с.Борисовское и при желании может быть включён в его черту. Отличное место под Базу отдыха, лодочную станцию и рыбалку (аналогично Улову).	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/207865640/
5.	Владимирская область, Владимир, р-н Октябрьский,	3 900	800 000	205	Владимир, ул.Веризинская. Документально участок для сельхоз.производства, НОО, в черте населенного пункта!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!! Практически квадратной формы. С	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/194950184/

	Сновицы-Верино микрорайон				естественным природным уклоном. Заросший. С очень живописным видом! От участка до асфальта метров 600 примерно. До ближайших строений 170 метров. Участок вроде как и в городе, но в то же время как то в отдалении! Природа, виды, речка, живопись!	
6.	Владимирская область, Суздальский район, село Выпово	4 700	1 000 000	213	Продам земельный участок земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, 46800 кв.м., граничит с селом Выпово Суздальского района Владимирской области. Бывшая усадьба князей Вяземских. Рядом старинная кедровая роща и липовая аллея. Живописный вид на речку и суздальское ополье. Плодородные земли	https://vladimir.move.ru/objects/prodaetsya_s_h_naznacheniya_ploschadyu_47_kvm_ploschadyu_47_sotok_vladimirskaya_oblast_suzdal_selo_vypovo_6811636823/
7.	Кольчугинский р-н г. Кольчугино	7 000	1 000 000	143	Продам земельный участок площадью 70 соток, Владимирская область, цена 1 000 000 руб. Цена: 1 000 000 □. Цена за га: 1 428 571 □. Комиссия агенту: без комиссии Тип объекта: с/х назначения Тип объявления: вторичка. Площадь участка: 0.7 га. Дата публикации: 26 декабря 2018. Дата обновления: вчера в 11:47	https://vladimir.move.ru/objects/prodaetsya_s_h_naznacheniya_ploschadyu_70_kvm_ploschadyu_70_sotok_vladimirskaya_oblast_kolchugino_vladimirskaya_oblast_aleksandrovskiy_rayon_selo_shimo_6815076068/
8.	Владимирская область, Кольчугинский район, Кольчугино, вблизи д. Клементьево	40 000	3 950 000	99	Продам земли сельскохозяйственного назначения назначения недалеко от Московской области. 60км от Владимира, 150км по шоссе до МКАДа. Параметры участков: · три участка, два из которых (1 и 2) непосредственно прилегают друг к другу, третий недалеко, но не вплотную · Местоположение: Владимирская область, р-н Кольчугинский, д. Павловка · Разрешенное использование: земли с/х назначения · Общая площадь участков – 54,4 Га, в т.ч.: 1 участок – 16.2 Га (33:03:000613:52) 2 участок – 12.4 Га (33:03:000613:53) 3 участок – 25.8 Га (33:03:000613:59) · Вид права: собственность	https://vladimir.move.ru/objects/prodaetsya_s_h_naznacheniya_ploschadyu_544_kvm_ploschadyu_400_sotok_vladimirskaya_oblast_kolchuginovladimirskaya_oblast_kolchuginskiy_rayon_6812765951/

					(участки были выделены из общедолевой собственности, произведено их межевание) · В наличии вся необходимая правоустанавливающая документация Участки находятся в непосредственной близости от д. Клементьево. Рядом оросительный водоем.	
9.	Владимирская область, Александровский район, село Шимохтино	7 000	1 000 000	143	Продам земельный участок площадью 70 соток, Владимирская область, цена 1 000 000 руб.Рядом река и дорога на Владимир	https://vladimir.move.ru/objects/prodaetsya_s_h_naznacheniya_ploschadyu_70_kvm_ploschadyu_70_sotok_vladimirskaya_oblast_kolchugino_vladimirskaya_oblast_aleksandrovskiy_rayon_selo_shimo_6815076068/

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

Таблица 7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора
Уторговывание	Различие между ценой предложения (объявленной ценой) и реальной ценой сделки	-
Качество прав	Вид права	Право собственности/Право долгосрочной аренды/право краткосрочной аренды/иное
Условия финансирования	Способ платежа	Факт/Иной способ платежа
Особые условия	Условия совершения сделки	Отсутствуют/Особые условия
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Дата оценки совпадает с датой предложения объектов-аналогов/Дата оценки не совпадает с датой предложения объектов-аналогов
Местоположение и разрешенное использование	Расположение в регионе	Областной центр/ райцентры/ прочие населенные пункты
	Наличие рядом федеральной трассы	Есть/нет
	Категория земель	Земли с/х назначения /Иное
	Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Физические характеристики	Общая площадь	Более 100 000 кв. м/менее 100 000 кв. м/ равно 100 000 кв. м
	Наличие/отсутствие электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения	На участке/По границе/Отсутствуют
	Инженерно-геологические условия	Ровный и горизонтальный / Рельеф со склоном
	Подъездные пути	Асфальтовый подъезд /грунтовый подъезд

9.2. Вывод по анализу рынка

- Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего противодействия со стороны США: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно отметить, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-

2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет.

- Анализ фактических данных цен предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка к которым относится оцениваемый объект показал, что на дату оценки диапазон стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства составляет от 99 до 213 руб. за кв.м в зависимости от ценообразующих факторов.

10. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

Оценщик произвёл анализ данных, предоставленных Заказчиком, и составил мнение о количественных и качественных параметрах, а также конструктивных особенностях объектов недвижимости, характеристиках окружающей территории, сведения о которых приведены в таблицах ниже.

Описание объектов оценки производилось на основании документов, копии которых приведены в Приложении к настоящему Отчету, а также на основании визуального осмотра.

10.1. Сведения об имущественных правах, обременениях и физических свойствах объектов оценки.

Таблица 8. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 33 195 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:63)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	33 195
Кадастровый номер	33:03:000103:63
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1120 м по направлению на запад от с. Богородское

Рисунок 1. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 33 195 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:63)



Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 9. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 425 825 кв. м, кадастровый номер 33:03:000112:80)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	425 825
Кадастровый номер	33:03:000112:80
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1260 м по направлению на запад от д. Кожино

Рисунок 2. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 425 825 кв. м, кадастровый номер 33:03:000112:80)

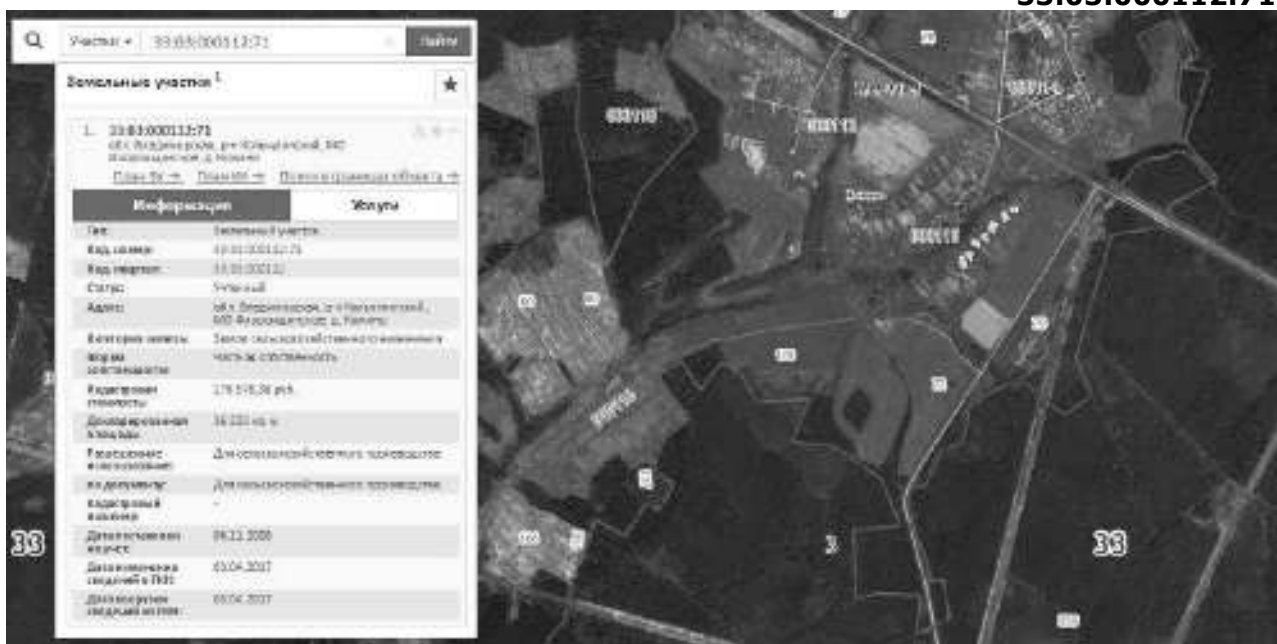


Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 10. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 36 333 кв. м, кадастровый номер 33:03:000112:71)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	36 333
Кадастровый номер	33:03:000112:71
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Участок находится примерно в 10 м по направлению на юго-восток от ориентира Населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское, д. Кожино

Рисунок 3. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 36 333 кв. м, кадастровый номер 33:03:000112:71)



Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 11. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 449 292 кв. м, кадастровый номер 33:03:000112:81)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	449 292
Кадастровый номер	33:03:000112:81
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1100 м по направлению на северо-запад от д. Макарово

Рисунок 4. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 449 292 кв. м, кадастровый номер 33:03:000112:81)



Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 12. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 434 128 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:60)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	434 128
Кадастровый номер	33:03:000103:60
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 140 м по направлению на северо-запад от с. Богородское

Рисунок 5. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 434 128 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:60)



Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 13. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 303 700 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:59)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	303 700
Кадастровый номер	33:03:000103:59
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 160 м по направлению на северо-запад от с. Богородское

Рисунок 6. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 303 700 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:59)



Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 14. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 141 510 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:58)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	141 510
Кадастровый номер	33:03:000103:58
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1470 м по направлению на юг от с. Богородское

Рисунок 7. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 141 510 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:58)



Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 15. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 68 189 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:62)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	68 189
Кадастровый номер	33:03:000103:62
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 750 м по направлению на север от с. Богородское

Рисунок 8. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 68 189 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:62)



Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 16. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 239 464 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:61)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	239 464
Кадастровый номер	33:03:000103:61
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1400 м по направлению на северо-запад от с. Богородское

**Рисунок 9. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования
(земельный участок, общей площадью 239 464 кв. м, кадастровый номер
33:03:000103:61)**



Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

10.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.

Сведений о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

10.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.

В соответствии с Заданием на оценку и визуальным осмотром, текущим использованием объектов оценки является их использование в соответствии с видом разрешенного использования.

10.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

10.4.1. Анализ местоположения объекта оценки.

Объект оценки расположен по адресу: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение.

Кольчугинский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на северо-западе Владимирской области России. Административный центр — город Кольчугино.

География

Площадь — 1 170 км² (13-е место в области). Район разделён на две части небольшой рекой Пекша (лев. приток Клязьмы). Отсутствуют крупные естественные озёра, однако на Пекше есть крупное Кольчугинское водохранилище.

Кольчугинский район расположен на северо-восточном окончании Смоленско-Московской возвышенности в окрестностях Клинско-Дмитровской гряды с типичным подтаёжным ландшафтом. Наиболее высокая точка района – 236 метров над уровнем моря. На возвышенных местах здесь сохранился моренный рельеф последнего оледенения (10–15 тысяч лет назад). Морены Кольчугинского района состоят из суглинков и глины со значительным количеством щебня, валунов и песка, часто перекрыты бескарбонатными покровными суглинками. В районе преобладают елово-мелколиственные леса.

Природные ресурсы

Флора района насчитывает 594 вида сосудистых растений. Это наиболее флористически бедный муниципальный район Владимирской области, поскольку он полностью лежит в пределах одного природного района (восточная сглаженная окраина Клинско-Дмитровской гряды, а также небольшой фрагмент Ополя).

Муниципально-территориальное устройство

В Кольчугинский район как муниципальный район входят 6 муниципальных образований, в том числе 1 городское и 5 сельских поселений

Таблица 17. Муниципально-территориальное устройство

№	Городское и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население, тыс. чел. ↘ - падение ↗ - рост	Площадь, км ²
1	Городское поселение Кольчугино	город Кольчугино	10	↘44 036	40,72
2	Бавленское сельское поселение	посёлок Бавлены	13	↘3493	80,26
3	Есиплевское сельское поселение	село Есиплево	20	↗1063	148,94
4	Ильинское сельское поселение	посёлок Большевик	17	↗1138	137,01
5	Раздольевское сельское поселение	посёлок Раздолье	67	↘2772	520,19
6	Флорищинское сельское поселение	посёлок Metallist	16	↗831	242,90

Экономика

В Кольчугинском районе выращивают пшеницу, рожь, ячмень, овёс. Развито молочное и мясное скотоводство. Старейшее в России металлургическое производство (Кольчугцветмет), старейшее и крупнейшее производство столовых приборов и посуды из мельхиора и серебра («Кольчуг-Мицар»).

10.4.2. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта

Объект оценки расположен по адресу: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение

Схема 1. Расположение объекта оценки



Источник информации: данные из открытого источника: <https://maps.yandex.ru/>

Таблица 18. Описание местоположения объекта оценки

Характеристика	Значение
Точный адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение
Транспортная доступность на автомобиле от МКАД	Оцениваемые земельные участки удалены от МКАД в среднем на 140 км., и в 70 км от г. Владимира
Активность района	Низкая
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Окружение	Садовые некоммерческие товарищества, лесной массив, сельхозземли
Состояние подъездных путей	асфальтовая дорога
Инвестиционная привлекательность	Объекты расположены на удалении от федеральной трассы.

Источник информации: Визуальный осмотр

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Анализ наилучшего эффективного использования объекта недвижимости – это использование объекта, обеспечивающее его максимальную стоимость из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования. Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Объекты недвижимости, за редким исключением, имеют альтернативные варианты их использования. На одном и том же земельном участке могут быть построены здания различного назначения; одно и то же здание может с равным успехом использоваться как административное, промышленное, складское или жилое. Каждому из таких вариантов использования соответствуют определенные ожидаемые выгоды.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Рассмотрев структуру рынка земли Подмосковья в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта оценки, можно сделать вывод о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для оцениваемой застроенной территории необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- Использование участка земли как условно не застроенного;
- Использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

Критерии вариантов использования

Законодательно разрешенное использование – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о землепользовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Правовые требования и ограничения включают элементы правового регулирования использования объекта, поэтому при анализе этого критерия были рассмотрены нормы на землепользование, санитарно-

эпидемиологические; пожарной безопасности; регулирующие использование объекта.

Физическая возможность использования - осуществимость физически реальных вариантов использования в данной местности.

Финансовая осуществимость - рассмотрение вариантов (физически осуществимое и разрешенное законом), использование которых будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Физическая возможность означает соответствие варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности относятся:

- ✓ Местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;
- ✓ Рельеф поверхности;
- ✓ Характер почв и почвенного слоя, несущие свойства грунта; наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон, скальных пород.

Максимальная доходность - выбор варианта использования, приносящего максимально чистый доход.

Наиболее эффективное использование определяется как использование, которое является законодательно разрешенным, т.е., соответствует юридическим нормам, включая нормы землепользования и охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории и архитектуры, благоустройству прилегающей территории; физически осуществимо; финансово выполнимо; обеспечивает наивысшую стоимость земельного участка.

В российской практике НЭИ обычно оценивается в два этапа: рассматривается, во-первых, незастроенный земельный участок, во-вторых, участок земли с существующими улучшениями.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также перспектив развития района.

Если на земельном участке уже имеется застройка, то, как показывает практика, его существующее использование может не соответствовать наиболее эффективному варианту. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В МСО наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание,

юридически допустимое и финансово осуществимое и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

11.1. Выбор потенциальных вариантов использования объекта.

Анализу подлежали земельные участки, расположенные по адресу: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение. Согласно документам, предоставленным Заказчиком, оцениваемые земельные участки относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.

Все оцениваемые участки являются свободными от построек, следовательно, рассматривался только вариант наиболее эффективного использования участков без построек.

11.2. Определение наиболее эффективного использования земельного участка без построек.

Для определения наиболее эффективного варианта использования оценщик исходил из следующих предположений:

- Земельные участки относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства.
- Для данной категории земель установлены законодательные ограничения, связанные с запретом на изменение статуса данной категории.

Таблица 19. Определение наиболее эффективного использования земельного участка

Объекты оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Вариант НЭИ
Земельные участки	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	сельскохозяйственного производства

Источник информации: выводы оценщика

12. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

12.1. Анализ и выбор подходов и методов для решения поставленной задачи.

В соответствии с Международными стандартами оценки необходимо рассмотреть возможность применения всех целесообразных и уместных подходов к оценке. Основными подходами. Как правило, для получения результатов оценок, проводимых на той или иной базе оценки, могут применяться один или несколько подходов к оценке.

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

Затратами на воспроизводство объекта являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

- Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Применение сравнительного подхода возможно, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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

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

При определении справедливой стоимости объектов недвижимости получить максимально точную рыночную стоимость возможно с помощью сравнительного подхода. Оценщиками была проанализирована информация о предложениях на продажу аналогичных земельных участков, размещенная в открытом доступе на сайтах агентств недвижимости и баз данных. Учитывая высокую развитость рынка Московского региона удалось нам удалить достаточное количество объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода, оценщиком применен метод прямого сравнения.

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

Субъектами права на оцениваемые участки являются - Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по управлению активами «Импульс» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Доблестный витязь». На момент проведения оценки оценщик не располагает информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные ними расходы, т.е. дальнейшее использование земель по прямому назначению или сдача их в аренду.

Учитывая тот факт, что использование информации, не имеющей документального подтверждения и обоснования, приведет к искажению расчетов и снижению достоверности результатов оценки, оценщик посчитал некорректным использование доходного подхода.

Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим.

ВЫВОД:

Принимая во внимание вышеизложенное, для определения величины справедливой стоимости в данном случае наиболее целесообразным является применение сравнительного подхода.

13. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

13.1. Теоретические основы сравнительного подхода.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по

каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

13.2. Описание расчета справедливой стоимости земельных участков.

Учитывая тот факт, что в настоящем отчете применялся массовый характер оценки, оценщиком была определена базовая стоимость для 1 сотки земельных участков со следующими характеристиками:

- Земельный участок, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, на праве собственности, местоположение – вблизи населенного пункта; площадь – 100 000

кв. м; рельеф – ровный и горизонтальный; подъезд к участку – асфальтовая подъезд, коммуникации – по границе; близость федеральной трассы – на удалении.

13.3. Описание объектов аналогов для расчета стоимости базовой стоимости земельного участка

Исходя из вышеизложенного, нами было отобрано наиболее подходящие объекты- аналоги.

Учитывая то факт, что в открытом доступе отсутствует информация о заключенных договорах купли-продажи, нами использовались данные о предложениях, подробное описание объектов-аналогов приведено ниже. Некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется входе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в распечатке. В Отчете указаны уточненные данные.

Таблица 20. Описание объектов-аналогов

№	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв.м	Дата предложения	Описание	Источник информации
1	Владимирская область, Александровский район, село Шимохтино	7 000	1 000 000	143	23.01.2020	Продам земельный участок площадью 70 соток, Владимирская область, цена 1 000 000 руб.Рядом река и дорога на Владимир	https://vladimir.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_70_kvm_ploschadyu_70_sotok_vladimirskaya_oblast_kolchugino_vladimirskaya_oblast_alexandrovskiy_rayon_selo_shimo_6815076068/
2	Владимирская область, Александровский район, дер. Зезевитово	7 400	1 500 000	203	28.01.2020	Продается участок площадью 7400кв.м.(7.4 ГА), участок находится примерно в 20 м по направлению на востокот ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка .Адрес: Владимирская область ,р-н Александровский ,деревня Зезевитово, По границе столбы электроэнергии 380 КВ ,вода скважина, рядом находится пруд, участок находится в жилой деревне Зезевитово, подъезд круглогодичный, от г. Сергиево Посада 30 минут поездки транспортом. Категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для введения сельскохозяйственного производства.	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/208269591/
3	Кольчугинский р-н г. Кольчугино	7 000	1 000 000	143	23.01.2020	Продам земельный участок площадью 70 соток, Владимирская область, цена 1 000 000 руб. Цена: 1 000 000 □. Цена за га: 1 428 571 □. Комиссия агенту: без комиссии Тип объекта: с/х назначения Тип объявления: вторичка. Площадь участка: 0.7 га. Дата публикации: 26 декабря 2018. Дата обновления: вчера в 11:47	https://vladimir.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_70_kvm_ploschadyu_70_sotok_vladimirskaya_oblast_kolchugino_vladimirskaya_oblast_alexandrovskiy_rayon_selo_shimo_6815076068/

13.4. Обоснование корректировок.

При отборе объектов - аналогов особое внимание уделялось следующим параметрам: права на участок, назначение земельного участка, местоположение объекта - аналога; наличие инженерных коммуникаций, подъездные пути. Учитывая тот факт, что все аналоги расположены в районе нахождения оцениваемого объекта, являются земельными участками, предназначенными для сельскохозяйственного использования, корректировка по данным критериям не проводилась. Все отобранные объявления обзванивались для подтверждения указанных в объявлениях характеристик земельного участка и уточнения актуальности его даты на дату оценки.

Для расчета и внесения поправок в оценочной практике используется множество различных методов, среди которых выделяются: методы парных продаж, экспертные методы расчета и внесения корректировок, а также статистические данные.

Корректировка на уторговывание.

Поскольку оценщиком анализировались цены предложения, а не сделок, т.е. информация о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась Корректировка на уторговывание. Однако, несмотря на существенное развитие рынков недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информация о совершенных сделках участниками рынков в подавляющем большинстве случаев не раскрывается.

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Поскольку оцениваемые объекты не имеют ярко выраженных индивидуальных особенностей, оценщик посчитал корректным воспользоваться значениями средних корректировок. (актуально на дату оценки).

Кодификаторы Судов на тег - это все цен для наших клиентов с ценю рентабельно, поэтому мы не будем использовать на федеральный и региональный сайтах. Российско (бизнес-ин)

Образцы не во все время умывания были собственными объектами выделения, поэтому все в периодический.

[illegible]

Согласно данным специализированного портала Статриелт, размер корректировки на уторговывание для земельных участков сельскохозяйственного назначения для с/х производства составляет 26%.

Корректировка на состав оцениваемых прав.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поскольку все земельные участки находятся в собственности, корректировка на состав прав не проводилась.

Корректировка на условия продажи.

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сделка может произойти по цене ниже (справедливой), если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны, сделка может произойти по цене выше справедливой, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или снимаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку Оценщик анализировал объекты, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на сдачу в аренду с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи не требуется.

Корректировка на условия финансирования сделки.

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей.

Обычные условия оплаты приобретаемой недвижимости – безналичная оплата. Предполагается, что условия оплаты сопоставимых объектов и оцениваемого объекта равнозначны, корректировку вводить не требуется.

Корректировка на время продажи.

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен.

Дата выхода предложений объектов-аналогов актуальна на дату оценки. Корректировка на время продажи не вносилась.

Корректировка на удаленность от районного центра

Объект оценки, как и объекты-аналоги удалены от районного центра на расстояние свыше 70 км. Внесение корректировки не требуется.

Как показывает рынок земли, площадь является одним из основных ценообразующих факторов, и удельная стоимость сотки для участков в несколько десятков гектар значительно ниже, чем стоимость сотки участков для участков площадью несколько соток.

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,95	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.

Учитывая, что все объекты-аналоги сопоставимы поданному параметру, внесение корректировки не требуется.

Учитывая, что все объекты-аналоги сопоставимы поданному параметру, внесение корректировки не требуется.

Учитывая, что все объекты-аналоги сопоставимы поданному параметру, внесение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций принята по данным портала СтатРиелт. (актуально на дату оценки)

на Коммунальные земельные участки - поправки - корректировки на 01.07.2019 года

Итого расходы на приобретение основных средств, приобретенных за отчетный период			
№	Описание расходов на приобретение основных средств, приобретенных за отчетный период	Условно-реальные расходы	Условно-реальные расходы
1	Описание расходов на приобретение основных средств, приобретенных за отчетный период	1,00	1,00
2	Описание расходов на приобретение основных средств, приобретенных за отчетный период	1,00	1,00
3	Описание расходов на приобретение основных средств, приобретенных за отчетный период	1,00	1,00
4	Описание расходов на приобретение основных средств, приобретенных за отчетный период	1,00	1,00
5	Описание расходов на приобретение основных средств, приобретенных за отчетный период	1,00	1,00
6	Описание расходов на приобретение основных средств, приобретенных за отчетный период	1,00	1,00
7	Описание расходов на приобретение основных средств, приобретенных за отчетный период	1,00	1,00

13.5. Определение коэффициента вариации²

Коэффициент вариации представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя. Коэффициент вариации может служить критерием прогнозных качеств полученной итоговой модели: чем меньше его величина, тем более высокими являются полученные результаты. Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{ср}}} \times 100\%$$

где:

σ - среднееквадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33%. Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта исследования.

13.6. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов³

Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной (справедливой) стоимости в рамках сравнительного подхода, представляет собой, по существу, модернизированный метод парных продаж, учитывающий характеристики всей выборки и адаптированный к конкретному объекту оценки.

Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

²Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008)

³ Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. (<http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>)

B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

При использовании нелинейного масштаба, в качестве «измерителя» степени близости (веса) каждого объекта-аналога к объекту оценки выбирается величина отношения между их ценообразующими факторам, с таким расчетом, что бы это отношение не превышало единицы (т.е. делят меньшее значение на большее). По сути, это логарифмический масштаб, так как логарифм отношения двух величин равен разности логарифмов этих величин. Это означает, что в логарифмическом масштабе, например, значения 0,1 и 10 отстоят от 1 на одном и том же расстоянии.

В дальнейшем, для определения весовых коэффициентов необходимо вычислить сумму полученных весов и разделить (нормировать) значение каждого из них на полученную сумму. Следует так же отметить, что метод весовых коэффициентов применим в случаях, когда Φ_0 находится внутри интервала $\Phi_{\max}$ и $\Phi_{\min}$.

Таким образом, получен коэффициент для цены каждого из объектов-аналогов, сумма которых равна 1. Используя полученные значения весовых коэффициентов, определяем средневзвешенное значение цены объектов-аналогов, которое в нашем случае равно рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. Расчетные соотношения имеют вид:

$$C_p = \sum_{i=1}^n \alpha_i \times C_i; \quad \sum_{i=1}^n \alpha_i = 1; \quad \alpha_i = \frac{A_i}{A}; \quad A = \sum_{i=1}^n A_i$$

где: C_p – справедливая стоимость объекта оценки, C_i – цена объекта-аналога, α_i – весовой коэффициент объекта-аналога, A_i – вес объекта-аналога, n – количество аналогов.

Таблица 21. Расчет базовой справедливой стоимости базовой сотки земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена предложения, руб/кв.м		143	203	143
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание, %		-26,0%	-26,0%	-26,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		106	150	106
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования		безналичная оплата	безналичная оплата	безналичная оплата
Условия продажи		Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия
Адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский	Владимирская область, Александровский район, село Шимохтино	Владимирская область, Александровский район, дер. Зазевитово	Кольчугинский р-н г. Кольчугино
Удаленность от областного центра	70 км и более	70 км и более	70 км и более	70 км и более
Корректировка на удаленность от областного центра, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		106	150	106
Площадь, кв.м	100 000	7 000	7 400	7 000
Площадь, га	10,0	0,7	0,7	0,7
Корректировка на площадь, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена, руб/кв.м		96	137	96
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		96	137	96
Разрешенное использование, %	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка на разрешенное использование, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		96	137	96
Рельеф участка	Ровный и горизонтальный	Ровный и горизонтальный	Ровный и горизонтальный	Ровный и горизонтальный
Корректировка на рельеф участка, %		0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб/кв.м		96,20	136,50	96,20
Подъезд	Круглогодичный	Круглогодичный	Круглогодичный	Круглогодичный
Корректировка на подъездные пути, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		96,20	136,50	96,20
Коммуникации	По границе	По границе	Водопроводная скважина	По границе
Корректировка на коммуникации, %		0%	-7%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		96,20	126,95	96,20
Коэффициент вариации, %		17%		
Абсолютная величина валовой корректировки, %		9,00%	16,00%	9,00%
Вес аналога		0,7353	0,5294	0,7353
Весовой коэффициент аналога		0,3676	0,2647	0,3676
Взвешенная цена за 1 кв.м, руб.		35,37	33,60	35,37
Справедливая стоимость 1 кв.м, руб.	104,34			

В результате произведенных расчетов базовая стоимость 1 кв.м земельного участка, категории земель – сельскохозяйственного назначения, разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, принимаемая для дальнейших расчетов и полученная в рамках сравнительного подхода составила на дату проведения оценки, 30 января 2020 г., 104 руб. 34 коп.

13.7. Итоговое внесение корректировок и расчет справедливой стоимости объектов.

Поскольку оценщиком была рассчитана базовая стоимость 1 кв.м земельного участка, не учитывающая уникальные характеристики каждого оцениваемого объекта, то расчет производился путем внесения корректировок к базовой стоимости, обоснование которых приведено в п. 13.4 настоящего отчета.

Таблица 22. Расчет справедливой стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер объекта оценки	Площадь, кв.м	базовая цена, руб./кв.м	Корректировка на площадь	Скорректированная цена, руб./кв.м	Подъездные пути	Корректировка на тип подъезда	Скорректированная цена, руб./кв.м	Коммуникации	Корректировка на наличие коммуникаций	Скорректированная цена, руб./кв.м	Справедливая стоимость, руб.
1	33:03:000103:63	33 195	104,34 0	1,10	114,77	Асфальтовый подъезд	1,00	114,77	По границе	1,00	114,77	3 809 863,86
2	33:03:000112:80	425 825	104,34 0	1,00	104,34	Асфальтовый подъезд	1,00	104,34	По границе	1,00	104,34	44 429 891,67
3	33:03:000112:71	36 333	104,34 0	1,10	114,77	Асфальтовый подъезд	1,00	114,77	По границе	1,00	114,77	4 170 019,09
4	33:03:000112:81	449 292	104,34 0	1,00	104,34	Асфальтовый подъезд	1,00	104,34	По границе	1,00	104,34	46 878 400,48
5	33:03:000103:60	434 128	104,34 0	1,00	104,34	Асфальтовый подъезд	1,00	104,34	По границе	1,00	104,34	45 296 213,25
6	33:03:000103:59	303 700	104,34 0	1,00	104,34	Асфальтовый подъезд	1,00	104,34	По границе	1,00	104,34	31 687 566,72
7	33:03:000103:58	141 510	104,34 0	1,00	104,34	Асфальтовый подъезд	1,00	104,34	По границе	1,00	104,34	14 764 924,49
8	33:03:000103:62	68 189	104,34 0	1,10	114,77	Асфальтовый подъезд	1,00	114,77	По границе	1,00	114,77	7 826 202,95
9	33:03:000103:61	239 464	104,34 0	1,00	104,34	Асфальтовый подъезд	1,00	104,34	По границе	1,00	104,34	24 985 286,39
Итого												223 848 368,90

Источник информации: расчеты оценщика

ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ**14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.****14.1. Описание процедуры согласования и обоснование выбора использованных весов.**

Учитывая тот факт, что для определения справедливой стоимости оцениваемых земельных участков был использован только сравнительный подход к оценке, затратный и доходный подходы – обоснованно не применялись, согласования результатов не требуется.

Таблица 23. Результаты подходов

№ п/п	Кадастровый номер объекта оценки	Площадь, кв.м	Результат сравнительного подхода, руб.	Вес при согласовании	Взвешенный результат, руб.
1	33:03:000103:63	33 195	3 809 863,86	1,0	3 809 863,86
2	33:03:000112:80	425 825	44 429 891,67	1,0	44 429 891,67
3	33:03:000112:71	36 333	4 170 019,09	1,0	4 170 019,09
4	33:03:000112:81	449 292	46 878 400,48	1,0	46 878 400,48
5	33:03:000103:60	434 128	45 296 213,25	1,0	45 296 213,25
6	33:03:000103:59	303 700	31 687 566,72	1,0	31 687 566,72
7	33:03:000103:58	141 510	14 764 924,49	1,0	14 764 924,49
8	33:03:000103:62	68 189	7 826 202,95	1,0	7 826 202,95
9	33:03:000103:61	239 464	24 985 286,39	1,0	24 985 286,39

Источник информации: расчеты оценщика

13.2. Итоговое заключение

Итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых земельных участков приведена в таблице ниже.

Таблица 24. Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта оценки	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, руб.
1	33:03:000103:63	33 195	3 809 863,86
2	33:03:000112:80	425 825	44 429 891,67
3	33:03:000112:71	36 333	4 170 019,09
4	33:03:000112:81	449 292	46 878 400,48
5	33:03:000103:60	434 128	45 296 213,25
6	33:03:000103:59	303 700	31 687 566,72
7	33:03:000103:58	141 510	14 764 924,49
8	33:03:000103:62	68 189	7 826 202,95
9	33:03:000103:61	239 464	24 985 286,39
Итого, руб.			223 848 368,90

Источник информации: расчеты оценщика

Итоговая величина справедливой стоимости 9 (деяти) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, по состоянию на 30 января 2020 г., составляет:

223 848 368 рублей 90 коп.

(Двести двадцать три миллиона восемьсот сорок восемь тысяч триста шестьдесят восемь рублей 90 коп.)

Оценщик



Беклемишева Н.Н.

Приложение № 1. Фотографии объекта оценки





Приложение 2. Задание на оценку, а также копии документов, полученных от Заказчика

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 15
от «15» января 2020 г.

Задание на оценку

1) Объекты оценки, состав объектов оценки:

Земельные участки, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства.

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м	свидетельство о государственном праве	дата выдачи свидетельства о государственном праве	адрес (местонахождение) объекта: полный адрес участка
1	50:05:008120:44	34126	50:05:008120:44	30.07.2014	Владимирская область, р-н Вологодский, МО Вологодский сельский поселок, в 1130 м от государственной границы, в кадастровом квартале
2	50:05:008120:45	42875	50:05:008120:45	31.08.2014	Владимирская область, р-н Вологодский, МО Вологодский сельский поселок, в 1285 м от государственной границы, в кадастровом квартале
3	50:05:008120:74	34343	50:05:008120:74	31.04.2014	Участок находится площадью в 12 м от государственной границы, расположенный за границей участка, адрес: Владимирская область, р-н Вологодский, МО Вологодский сельский поселок, в 1130 м от государственной границы, в кадастровом квартале
4	50:05:008120:41	44934	50:05:008120:41	31.08.2014	Владимирская область, р-н Вологодский, МО Вологодский сельский поселок, в 1130 м от государственной границы, в кадастровом квартале
5	50:05:008120:42	43128	50:05:008120:42	31.08.2014	Владимирская область, р-н Вологодский, МО Вологодский сельский поселок, в 140 м от государственной границы, в кадастровом квартале
6	50:05:008120:48	34390	50:05:008120:48	31.08.2014	Владимирская область, р-н Вологодский, МО Вологодский сельский поселок, в 100 м от государственной границы, в кадастровом квартале
7	50:05:008120:58	34330	50:05:008120:58	31.08.2014	Владимирская область, р-н Вологодский, МО Вологодский сельский поселок, в 140 м от государственной границы, в кадастровом квартале
8	50:05:008120:43	46339	50:05:008120:43	31.08.2014	Владимирская область, р-н Вологодский, МО Вологодский сельский поселок, в 140 м от государственной границы, в кадастровом квартале
9	50:05:008120:43	23844	50:05:008120:43	31.08.2014	Владимирская область, р-н Вологодский, МО Вологодский сельский поселок, в 140 м от государственной границы, в кадастровом квартале

2) Существующие и подлежащие оценке права:

Вид права – общая долевая собственность.

3) Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда реального «Доблестный юнтарь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев

4) Зарегистрированные ограничения (обременения) права: доверительное управление

5) Применяемые стандарты и правила оценки:

«Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) от 20.05.2015 г. № 297;

«Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) от 20.05.2015 г. № 298;

«Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) от 20.05.2015 г. № 299;

«Оценки недвижимости» (ФСО № 7) от 25.09.2014 г. № 611;

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;

Международные стандарты оценки (МСО 2017);

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший Отчет об оценке.

6) Вид стоимости: справедливая

Оценка проводится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

7) Цель оценки: Оценка справедливой стоимости оцениваемого имущества

8) Предполагаемое использование результатов оценки: для принятия управленческих решений, определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФ рентный «Доблестный витязь»

9) Ограничения, связанные с результатами оценки: Результат оценки может быть признан рекомендованным для вышеуказанных целей; Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Заключение об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

10) Специальные экспертизы, выполнение которых требуется в рамках проведения оценки объектов оценки: Нет

11) Дата оценки: 30 января 2020 г.

12) Срок проведения оценки: с 15 января 2020 г. по 30 января 2020 г.

13) Валюта, в которой должна быть выражена итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки (далее - ден. ед.): В соответствии со Стандартами оценки, итоговая величина справедливой стоимости должна быть выражена в рублях.

14) Форма передачи заказчику результатов оценки: Исполнитель обязан в срок, установленный Договором, передать Заказчику Отчеты об оценке на бумажном носителе в двух экземплярах и в формате PDF в электронном виде.

15) Дата начала работ: Датой начала работ является дата предоставления оценщику в полном объеме запрашиваемых документов и информации об объектах оценки.

16) Дополнительные условия: Нет

17) Допущения и ограничения, на которых основывается оценка: Оценщик исходит из достоверности всей информации, полученной от Заказчика или его представителей письменном или устном виде;

От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Заключения или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;

Оценка производится по фактически имеющимся в распоряжении Оценщиков документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объектов;

Исходные данные, используемые Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

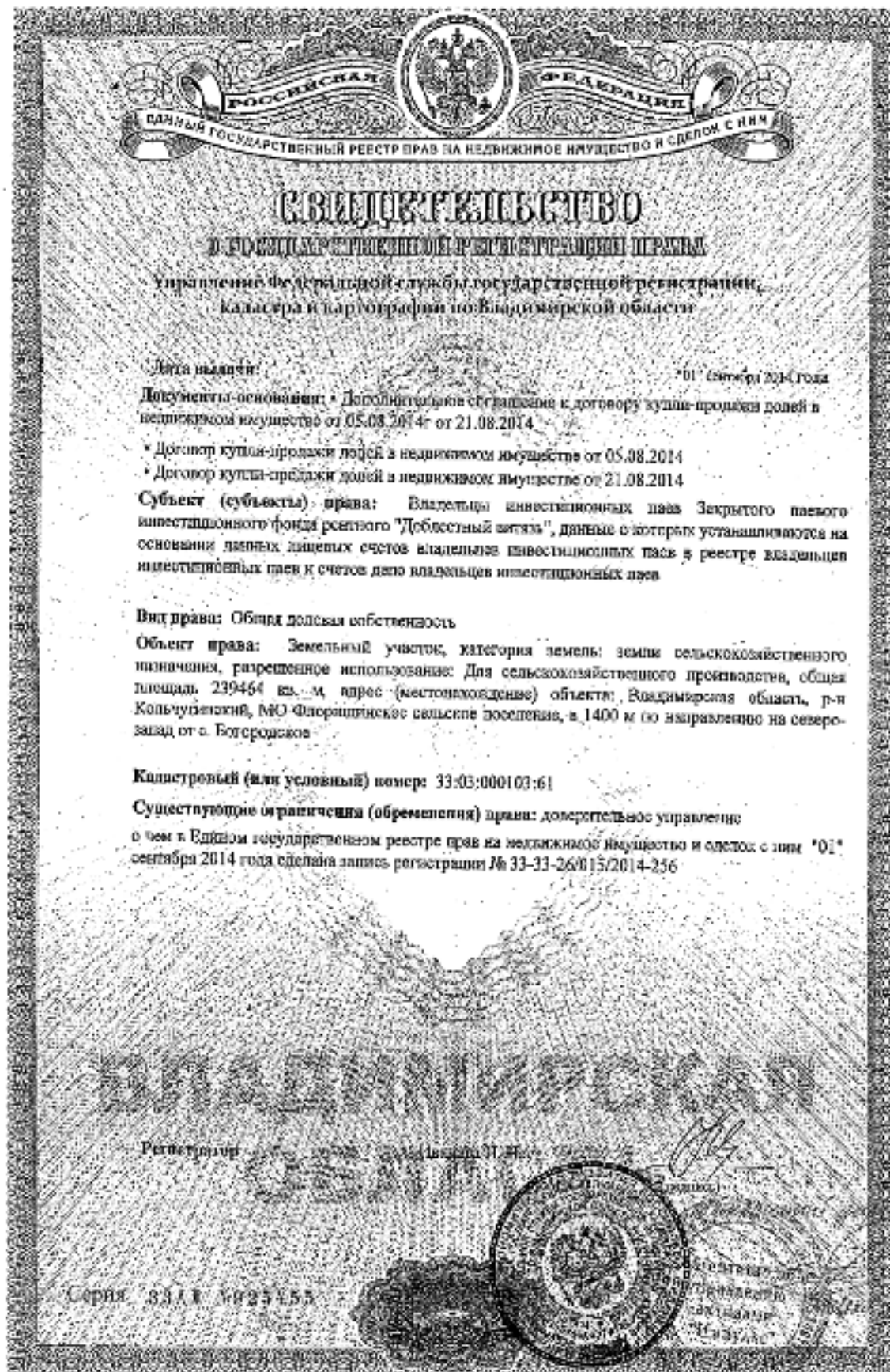
Настоящее Задание на оценку на 2-х страницах согласовано, утверждено и подписано в 2-х экземплярах.

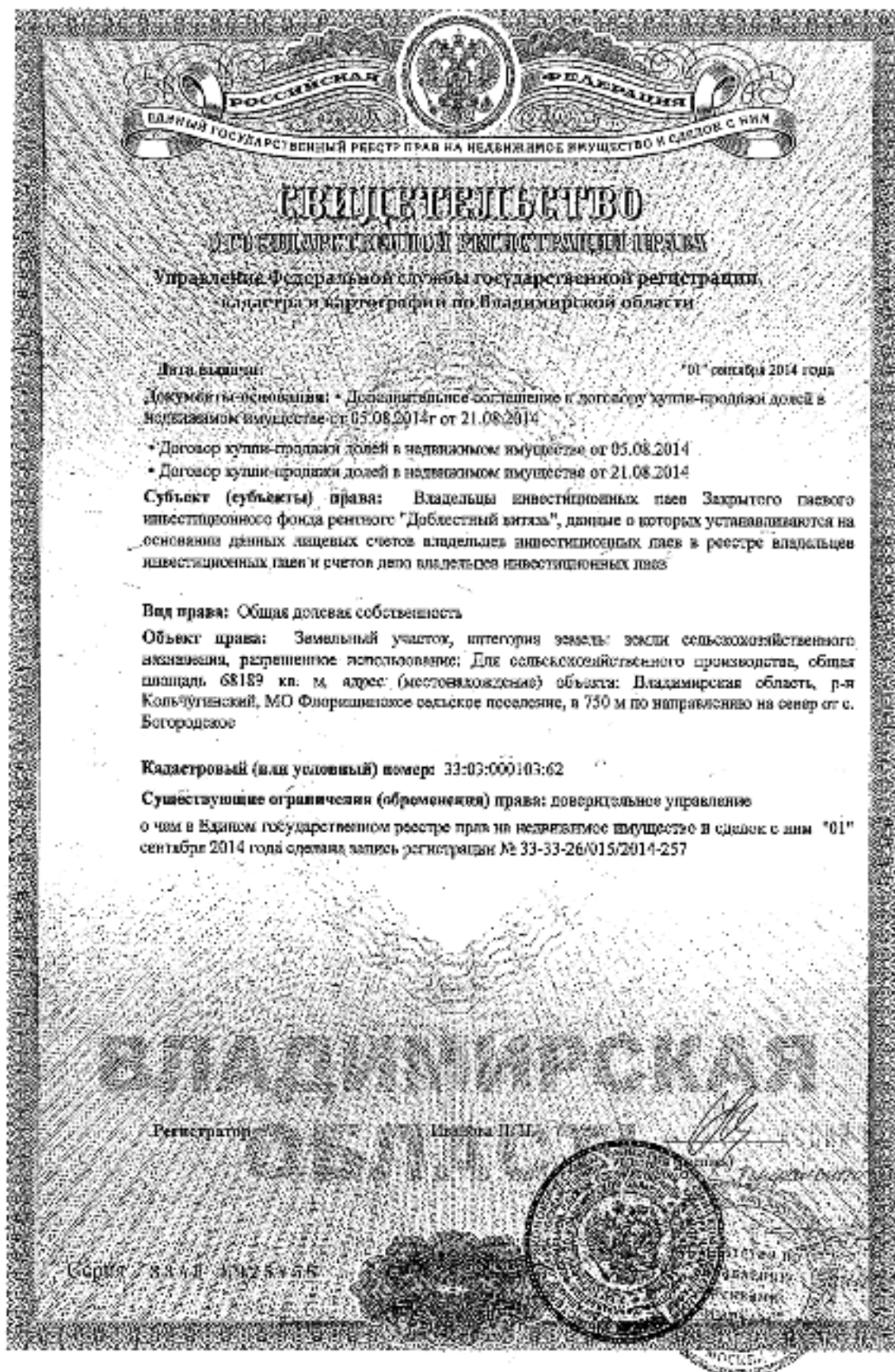
От Заказчика
Генеральный директор


М.П.  /
И.П. Кононов /

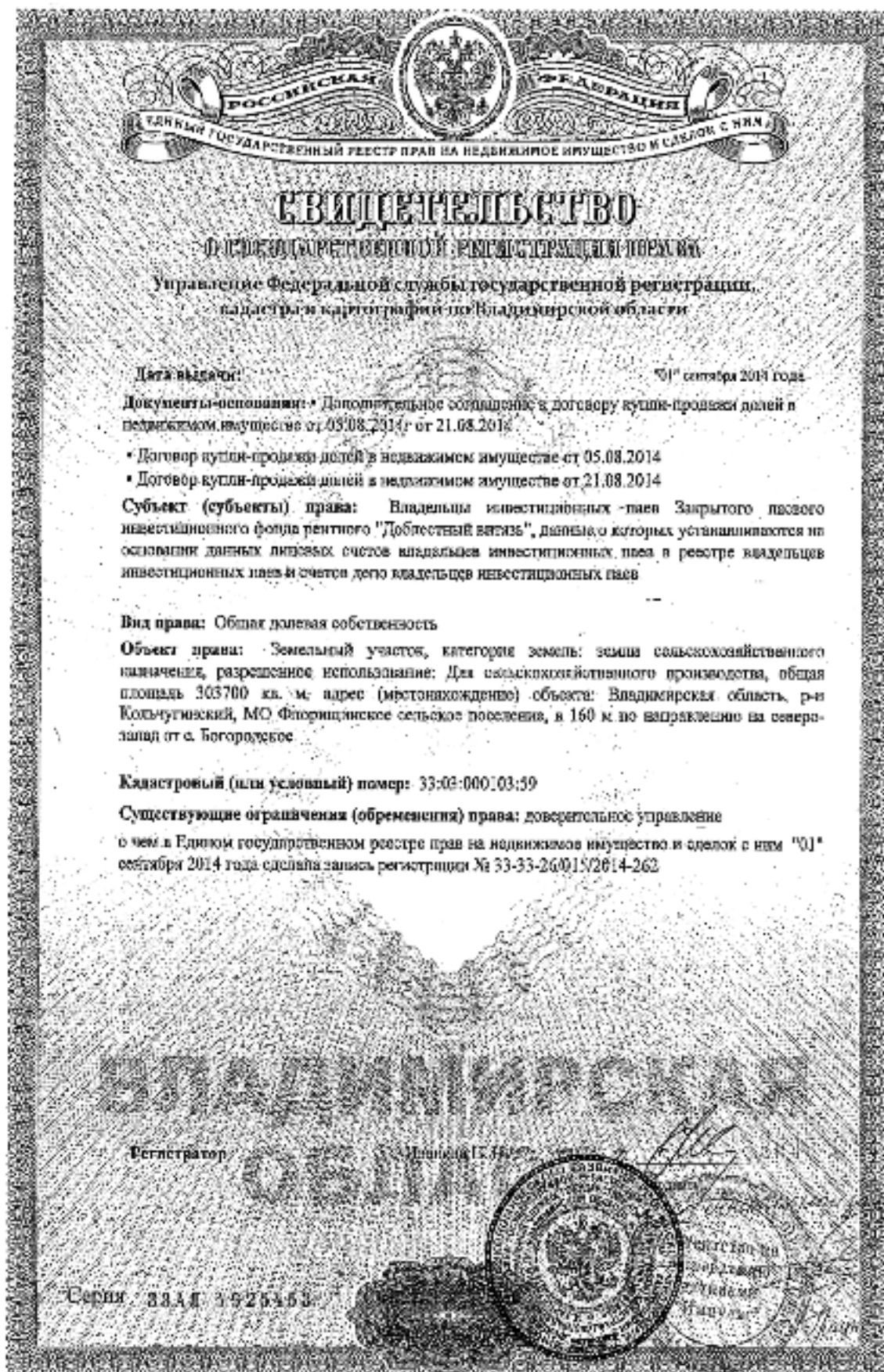
От Исполнителя
Генеральный директор

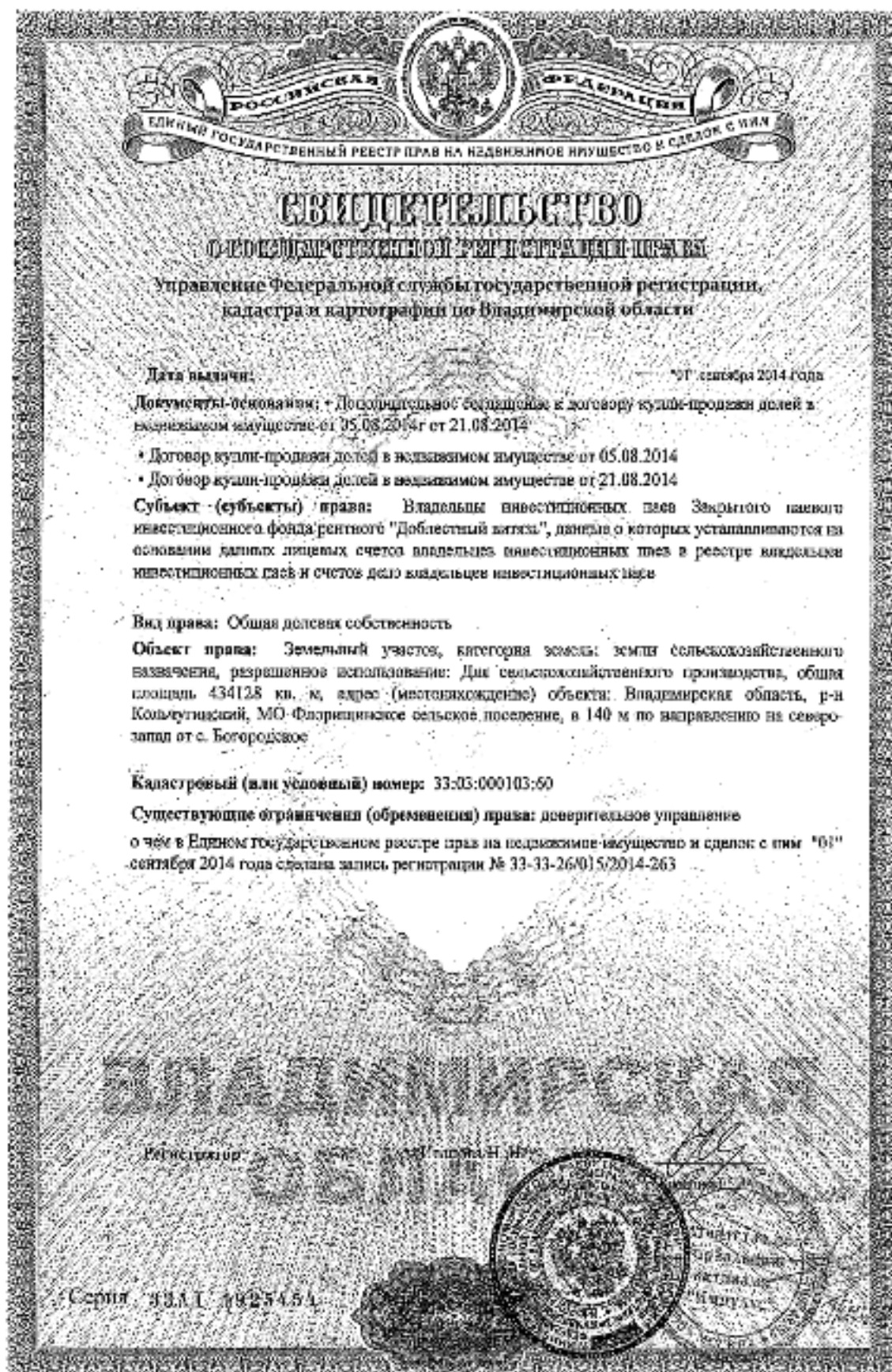

М.П.  /
Басов А.И./



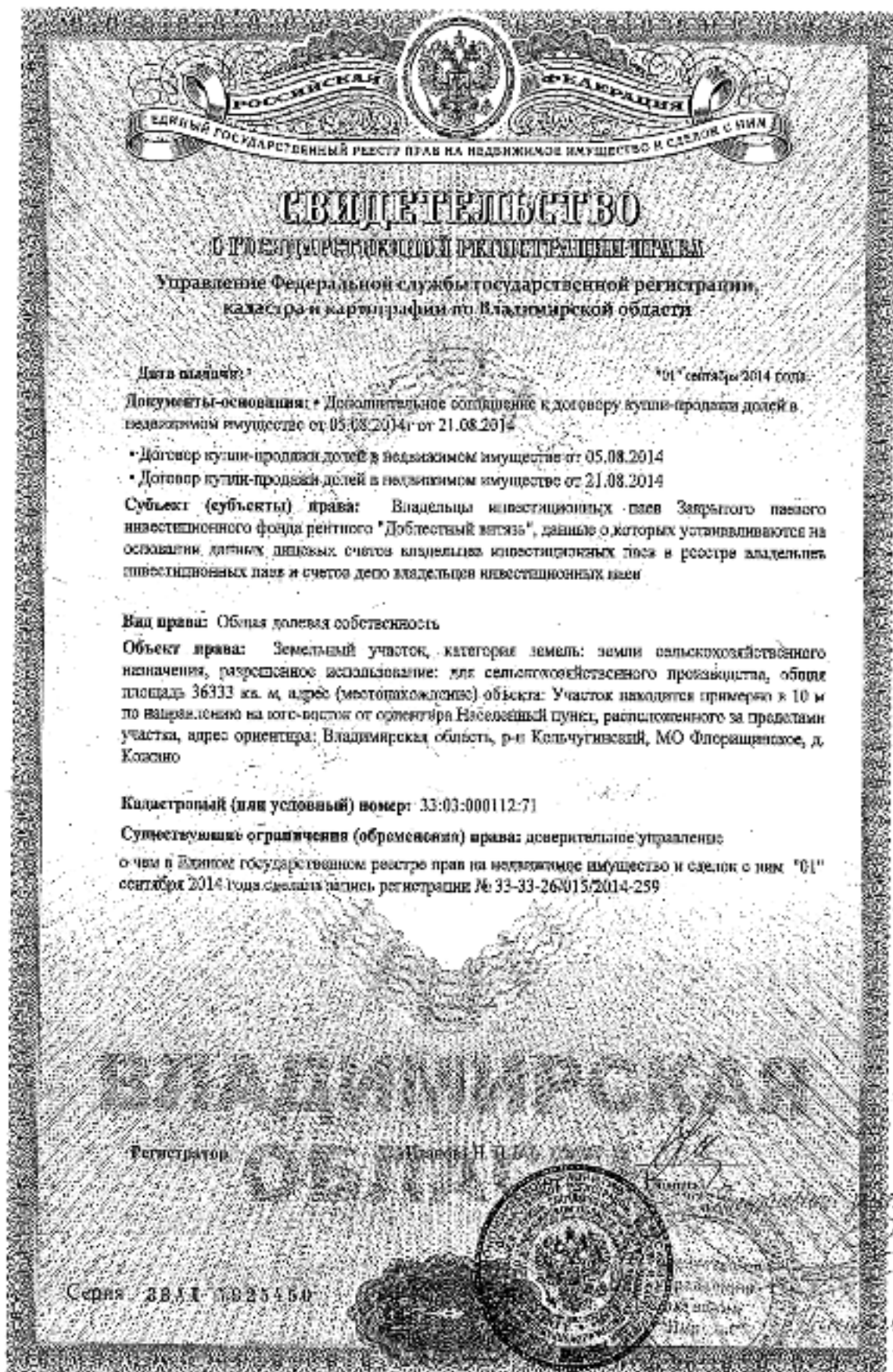


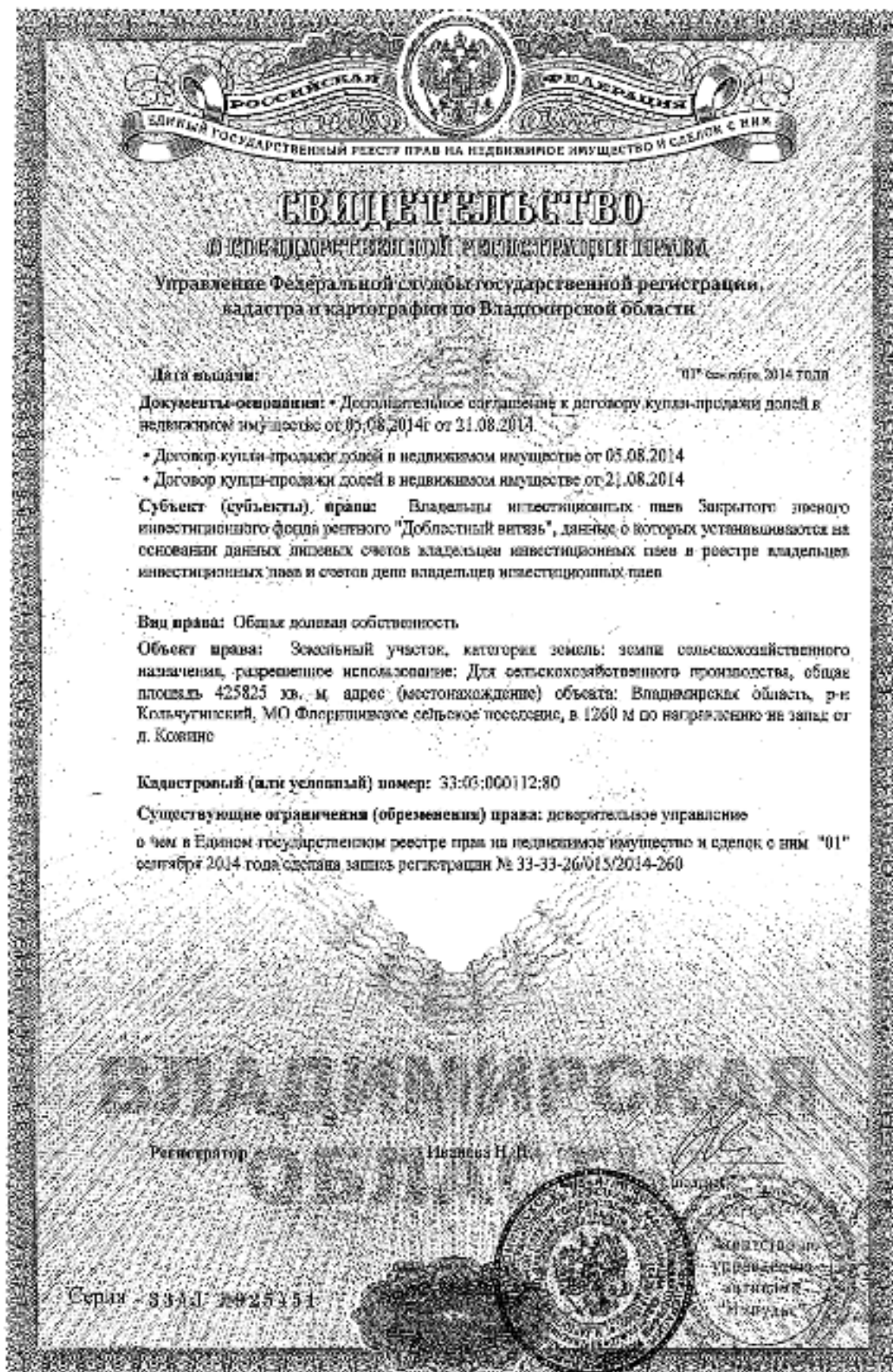














Приложение 3. Сведения об оценщике



	
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ	ПАРТНЕРСТВО
«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»	
СЕРТИФИКАТ	
НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ	
«12» марта 2019 г. <i>Дата выдачи сертификата</i>	№ 0159 <i>Регистрационный номер НП «Партнерство РОО»</i>
СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ: РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ» (ПРОТОКОЛ № 0002 от 12.12.2008 г.)	
ПРИКАЗА № 124-2 от 15.07.2011 г. Исполнительного директора НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».	
Акционерное общество <i>полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество (при наличии) и наименование)</i>	
«ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА»	
ИНН 7709205875	
115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.3, стр.5 <i>Адрес юридического лица</i>	
Срок действия сертификата с 12.03.2019 г. по 11.03.2020 г.	
Президент НП «Партнерство Российского общества оценщиков»	 (И.Л. Артеменков)
Срок действия сертификата продлен до	)
505	





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯЮридический адрес: 119121, Москва, 119121
Филиал: г. Москва, ул. Гайдара, д. 12, стр. 1
ИНН 77/0945526
ОГРН 1027700042418
Тел: (495) 730-3000
Факс: (495) 950-3545РЕСО-ГАРАНТИЯ
РЕСО-ГАРАНТИЯ
РЕСО-ГАРАНТИЯРЕСО-ГАРАНТИЯ
INSURANCE COMPANYЮридический адрес: 119121, Москва, 119121
Филиал: г. Москва, ул. Гайдара, д. 12, стр. 1
ИНН 77/0945526
ОГРН 1027700042418
Тел: (495) 730-3000
Факс: (495) 950-3545ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1550426729

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между ЦНАО «РЕСО-Гарантия» (ИНН 77/0945526, ОГРН 1027700042418) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»).

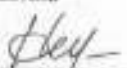
Дата выдачи полиса: 06.06.2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Босмановская Ирина Викторовна Адрес по месту регистрации: 119121, Москва, ул. Гайдара, д. 12, стр. 1 Дата рождения: 03.06.1967 г. Паспорт: 864582 787654, выдан: 13.06.2013 г. в отделении УФМС России по г. Москве по району Царицынское ИНН: 77/0945526 тел.: (495) 730-37-37
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 06.06.2019 г. по 00 минут 07.06.2020 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее 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 договору, заключенному с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 08.06.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является 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:	10.000.000 (десять миллионов) рублей
5. Фрагменты:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	6890 (шесть тысяч восемьсот девяносто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/1550426729 от 06.06.2019 г. - Правила страхования
Подписатель, страховщик:	Гуляев Алин Игоревич
Код:	17019181

Подписать Полис страхования можно, в указанный
Период, полис страхования становится в силу.

Страхователь


И. Босмановская



ОСАГО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»

РЕСО-ГАРАНТИЯ (Страховщик) ОГРН 1027700042418, ИНН 77/0945526, ОГРН 1027700042418

Приложение № 4. Скрин-шоты объектов аналогов





