



БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ОТЧЕТ № 04-553(1)

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ПЯТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**Расположенных в Киржачском районе Владимирской области,
с кадастровыми номерами :**

33:02:00 00 00:0219

33:02:00 00 00:0218

33:02:00 00 00:0225

33:02:00 00 00:0224

33:02:00 00 00:0223

ЗАКАЗЧИК:

**Общество с ограниченной ответственностью
«УНИВЕР Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного
фонда недвижимости «Кольчуга».**

**По состоянию на 20 октября 2015 года
Дата составления 23 октября 2015 года**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНУ.....	7
3. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНАЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	10
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	11
5. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ.....	13
6. ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ ВО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	14
7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	23
8. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	24
9. РАССЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	26
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	30
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	32

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №1
Описание Объекта Оценки
Адрес:

1. Участок находится примерно в 1780 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 60
 2. Участок находится примерно в 1760 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 60
 3. Участок находится примерно в 1320 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93
 4. Участок находится примерно в 1480 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93
 5. Участок находится примерно в 1620 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93

Населенный пункт

д. Илькино

Степень ликвидности

Средняя

Общая площадь Объекта оценки, кв.м

190 000 (38 000 x 5) кв. м

Категория

Земли сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование

Для организации крестьянского хозяйства.

Кадастровый номер

33:02:00 00 00:0219, 33:02:00 00 00:0218, 33:02:00 00 00:0225, 33:02:00 00 00:0224, 33:02:00 00 00:0223

Принадлежность к памятникам архитектуры

Нет

Правообладатель/ли, доля

Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кольчуга», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов-владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Заказчик

Управляющая компания Общество с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кольчуга»

Имущественные права на Объект Оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности; объект оценки входит в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кольчуга». Право собственности. Свидетельства на право собственности на землю 33 АЛ № 428710 от 20 сентября 2012 года. Свидетельство на право собственности на землю 33 АЛ № 428707 от 20 сентября 2012 года.
 Свидетельство на право собственности на землю 33 АЛ № 428706 от 20 сентября 2012 года.
 Свидетельство на право собственности на землю 33 АЛ № 428708 от 20 сентября 2012 года.
 Свидетельство на право собственности на землю 33 АЛ № 428709 от 20 сентября 2012 года.

Существующие обременения права	Доверительное управление.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Основание оценки	Дополнительное соглашение № 7 от 14 октября 2015 года к Договору № О-2012/ЗПИФ-5 от 21 июня 2012
Юридический адрес оценочной компании	ООО «БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА» 117071, г. Москва, Ленинский проспект, д.32а ОГРН 1027739435679, дата внесения записи 23.10.2002 года.
Страхование профессиональной деятельности оценщика	Страховые полисы № 433-017719/15, № 433-017711/15 от 20 марта 2015 года. Открытое акционерное страховое общество «Ингосстрах», Сертификат Саморегулируемой организации «Российское Общество Оценщиков». Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ -1061/15 от 03 марта 2015 года.
Применяемые стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) №256, №255, №254 от 20 июля 2007 г.
Дата оценки	20.10.2015
Рыночная стоимость общая, руб.	60 618 075
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:02:00 00 00:0218, руб.	12 123 615
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:02:00 00 00:0219, руб.	12 123 615
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:02:00 00 00:0223, руб.	12 123 615
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:02:00 00 00:0224, руб.	12 123 615
Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 33:02:00 00 00:0225, руб.	12 123 615
Дата составления отчета	23.10.2015

Квалификация оценщиков.

Все участники составления Отчета имеют базовое профессиональное образование в области оценки недвижимости, бизнеса, машин и оборудования.

Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Гончаренко Сергей Викторович - Директор ООО «Балансовая экспертиза», дипломированный оценщик диплом ПП № 278507 рег. № 495 выдан НОУ «Международная академия оценки и консалтинга» 15.04.2002. . Действительный член Саморегулируемой организации «Российское Общество Оценщиков», реестровый номер 002068. Полис обязательного страхования ответственности № 433-017719/15 , срок действия 19 марта 2015 года -18 марта 2016 года. Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ -1061/15 от 03 марта 2015 года.

Войчишина Ирина Владимировна – Заместитель директора, дипломированный оценщик, диплом ПП № 609175, рег. № 1340, выдан НОУ «Международная академия оценки и консалтинга» 21.04.2006 г. Действительный член Саморегулируемой организации «Российское Общество Оценщиков», регистрационный номер в реестре 004103. . Полис обязательного страхования ответственности № 433-017711/15, срок действия 19 марта 2015 года -18 марта 2016 года. Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ -1061/15 от 03 марта 2015 года.



Уважаемый Ярослав Михайлович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 7 от 14 октября 2015 года к Договору № О-2012/ЗПИФ-5 от 21 июня 2012 года, эксперты ООО "Балансовая экспертиза" произвели оценку рыночной стоимости пяти земельных участков, расположенных в Киржачском районе Владимирской области. Кадастровые номера 33:02:00 00 00:0218, 33:02:00 00 00:0219, 33:02:00 00 00:0223, 33:02:00 00 00:0224, 33:02:00 00 00:0225.

Оценка произведена по состоянию на 20 октября 2015 года.

Мы надеемся, что результат оценки будет использован в соответствии с целями, заявленными в настоящем отчете. Итоги оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

На основании информации, представленной Заказчиком, а также собственных расчетов, Оценщики пришли к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого Объекта – пяти Земельных участков, площадью по 38 000 кв. м., общей площадью 190 000 кв. м., по состоянию на 20 октября 2015 года составляет:

60 618 075

(Шестьдесят миллионов шестьсот восемнадцать тысяч семьдесят пять) рублей.

В том числе:

Земельный участок с кадастровым номером 33:02:00 00 00:0218

12 123 615

(Двенадцать миллионов сто двадцать три тысячи шестьсот пятнадцать) рублей.

Земельный участок с кадастровым номером 33:02:00 00 00:0219

12 123 615

(Двенадцать миллионов сто двадцать три тысячи шестьсот пятнадцать) рублей.

Земельный участок с кадастровым номером 33:02:00 00 00:0223

12 123 615

(Двенадцать миллионов сто двадцать три тысячи шестьсот пятнадцать) рублей.

Земельный участок с кадастровым номером 33:02:00 00 00:0224

12 123 615

(Двенадцать миллионов сто двадцать три тысячи шестьсот пятнадцать) рублей.

Земельный участок с кадастровым номером 33:02:00 00 00:0225

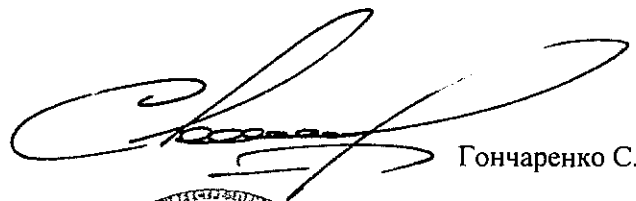
12 123 615

(Двенадцать миллионов сто двадцать три тысячи шестьсот пятнадцать) рублей.

Оценка была проведена и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденных Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) №256, №255, №254 от 20 июля 2007 г.

Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, отчет содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости Объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Директор ООО «Балансовая Экспертиза»



Гончаренко С.В.





2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №2

Объект Оценки	Пять Земельных участков, площадью по 38 000 кв. м, общей площадью 190 000 кв. м.
Местоположение Объекта	1. Участок находится примерно в 1780 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 60 2. Участок находится примерно в 1760 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 60 3. Участок находится примерно в 1320 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93 4. Участок находится примерно в 1480 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93 5. Участок находится примерно в 1620 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93
Субъект(ы) права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Кольчуга», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кольчуга» Расчетный счет: 40701810387830000005 в Московском филиале ПАО РОСБАНК Юридический адрес: 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д.10. Почтовый адрес: 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д.10, блок Б. БИК Росбанка 044583272, к/с 30101810000000000272.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кольчуга», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.



Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений, определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФ недвижимости «Кольчуга».
Срок проведения оценки	14 - 23 октября 2015 г.
Дата определения стоимости	20 октября 2015 г.
Дата составления отчета	23 октября 2015 г.
Статус постоянного документа	Полный повествовательный Отчет об оценке

На основании Дополнительного соглашения № 7 от 14 октября 2015 года к Договору № О-2012/ЗПИФ-5 от 21 июня 2012 г. ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит оценку рыночной стоимости пяти земельных участков, общей площадью 190 000 кв. м.

Описание и технические характеристики объекта оценки приведены в соответствующих разделах отчета.

2.1. Заявление (сертификат) качества оценки

Подписавшие данный отчет надлежащие оценщики (далее Оценщики) настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являются частью настоящего отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении недвижимости, являющейся объектом оценки в настоящем отчете, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающимся совершить с ней сделку.
4. Оплата услуг оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) №256, №255, №254 от 20 июля 2007 г., стандартами профессиональной деятельности в области оценки Российского Общества Оценщиков.
6. Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества.
7. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам.



2.2. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные 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.
6. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание документов на оцениваемое имущество, достоверность которых определяется со слов Заказчика.

Оценщик исходил из достоверности представленных документов на Объект оценки, для которого определяется рыночная стоимость.

Заказчиком предоставлены следующие документы:

Копия Свидетельства на право собственности на землю 33 АЛ № 428710 от 20 сентября 2012 года.

Копия Свидетельства на право собственности на землю 33 АЛ № 428707 от 20 сентября 2012 года.

Копия Свидетельства на право собственности на землю 33 АЛ № 428706 от 20 сентября 2012 года.

Копия Свидетельства на право собственности на землю 33 АЛ № 428708 от 20 сентября 2012 года.

Копия Свидетельства на право собственности на землю 33 АЛ № 428709 от 20 сентября 2012 года.

Оцениваемый объект свободен от каких-либо дополнительных сервитутов, за исключением указанных в предоставленных документах.

3. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

В соответствии Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» ФЗ-135 и Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) №256, №255, №254 от 20 июля 2007 г., применяются следующие термины и определения:

1. Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

2. Виды оцениваемой стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- **Ликвидационная стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

3. Подходы к оценке:

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

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

4. Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

5. Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

6. Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

7. Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком согласования результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

8. Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

Процесс оценки

Процесс проведения оценки включает в себя следующие этапы:

- 1) заключение с Заказчиком договора об оценке;
- 2) установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
- 3) анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
- 4) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- 5) согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 6) составление и передача заказчику Отчета об оценке.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого Объекта. В соответствии со стандартами оценки, при определении того или иного вида стоимости Объекта оценки используется три основных подхода: затратный, доходный, сравнительный.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. При анализе результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная стоимость недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям, для которых она определяется, и точности использованных при ее расчете методов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с последующим учетом его износа (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 255).

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства (приобретения) аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства (приобретения) аналогичного объекта с учетом прибыли предпринимателя, затем, вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является *принцип замещения*. Этот принцип гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка, и строительство на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- 1) Определение *рыночной стоимости земельного участка* как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- 2) Определение стоимости нового строительства улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке *на дату оценки*;
- 3) Определение *дополнительных затрат*, необходимых для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;
- 4) Определение подходящей для данного проекта величины *предпринимательской прибыли*;
- 5) Определение величины *общего накопленного износа улучшений*;
- 6) Определение *восстановительной стоимости улучшений* объекта оценки (2+3+4);
- 7) Определение *рыночной стоимости улучшений* путем вычитания величины накопленного износа из полученной величины их восстановительной стоимости (6-5);
- 8) Определение *рыночной стоимости объекта недвижимости* (7 + 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 255). Сравнительный подход основывается на факте, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи (аренды) по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на *принципе замещения*. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу (аренду) недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Этот подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен, их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- 1) Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объектов оценки;
- 2) Сбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- 3) Подбор подходящих *единиц измерения* и проведение сравнительного анализа для каждой единицы измерения;
- 4) Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным *элементам сравнения*, корректировка цены оцениваемого объекта;
- 5) Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 255).

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости определяется текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации* или путем *дисконтирования денежных потоков*. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, не один год приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

Другим методом является *метод дисконтирования денежных потоков*, используемый при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, а также объектам, которые только будут приносить доход в будущем.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения дохода предпринимаются следующие шаги (для *метода прямой капитализации*):

- 1) Рассчитывается потенциальный валовый доход, который представляет собой суммарный валовый доход, полученный на основе показателя рыночной арендной платы и дополнительных доходов от эксплуатации недвижимости на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке сравнимых объектов;

- 2) Определяется действительный (эффективный) валовый доход путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от вакансий при смене арендаторов (недозагруз площадей) и недоборов арендных платежей;

- 3) Рассчитываются постоянные и переменные расходы, возникающие в процессе владения и эксплуатации оцениваемого объекта, а также резерв на замещение;

- 4) Рассчитывается чистый операционный доход путем вычитания из действительного валового дохода постоянных и переменных расходов, а также резерва на замещение;

- 5) Определяется *ставка капитализации*, как коэффициент, связывающий чистый операционный доход и стоимость объекта на основе рыночных данных об арендной плате аналогичных объектов и последующей их продаже.

- 6) Для *метода дисконтированных денежных потоков* стоимость оцениваемого объекта рассчитывается путем дисконтирования чистого операционного дохода, определенного для ряда лет прогнозного периода (обычно 5 лет) с применением ставки дисконтирования.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Процесс сведения оценок - согласование - приводит к установлению итоговой величины оцениваемой стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

5. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Стандартов.

Оценщиком был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Определение рыночной стоимости объекта оценки проведено единственно возможным, в данном случае, **сравнительным подходом**.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчетов по данному объекту оценки.

Основным принципом, на котором основывается **затратный подход** к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Подход к оценке по затратам базируется на определении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

На оцениваемом земельном участке отсутствуют какие-либо строения.

Это является основанием того, что при оценке затратный подход оценщиками не применяется.

6. ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ ВО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Итоги социально-экономического развития Владимирской области

в январе-июле 2015 года

В январе-июле 2015 года обеспечен рост основных показателей, характеризующих социально-экономическое развитие региона. Так, по сравнению с аналогичным периодом 2014 года объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами увеличился на 11,4% (в том числе по обрабатывающим производствам - 12,4%, производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 6,2%). Индекс промышленного производства составил 110,6%. Достигнуто увеличение объёмов ввода в действие жилых домов на 13,6%, услуг связи - 2%.

Среднемесячная заработная плата одного работника в январе-июне т.г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросла на 8,1% и составила 23434,1 рубля. Денежные доходы населения (в среднем на душу в месяц), по предварительной оценке, в январе-мае т.г. сложились в сумме 20443,7 рубля (113%).

Вместе с тем, по отдельным показателям не удалось преодолеть отрицательную динамику. По виду экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами сократился на 18%, индекс промышленного производства составил 65,7%. Допущено уменьшение грузооборота автомобильного транспорта (83,5%), оборота розничной торговли (86,1%), общественного питания (86,2%), объёма работ, выполненных по виду деятельности «строительство» (89,9%), платных услуг населению (98%). Реальные денежные доходы населения, по предварительной оценке, в январе-мае т.г. к аналогичному периоду 2014 года уменьшились на 5,2%.

Промышленное производство.

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» составил в действующих ценах 1950,8 млн. рублей или 82% к аналогичному периоду 2014 года. Индекс промышленного производства - 65,7%.

Выпуск брикетов и полубрикетов торфяных сократился на 78,7%, материалов строительных нерудных - 26,6%, доломита - 9,1%.

Производство торфяной продукции осуществляли ООО «Владторф», ООО «Мезиновское торфопредприятие», ЗАО «ЭнбимаГрупп», ЗАО «МНПП «Фарт».

Добычу полезных ископаемых (карбонатные породы, песчано-гравийный материал) и производство щебня осуществляли ОАО «Горняк», ООО «Минерал», ЗАО «Международная венчурная компания», ООО «Недра-Поиск», ООО «Топаз», ООО «Агат», ООО «Спецстроймонтаж», ООО «Центрстройинвест», ЗАО «Добрятинский карьер», ОАО «Ковровское карьероуправление», ГУП «владимирское карьероуправление», ООО «РиК», ООО «Горная компания «Халцедон», ООО «Русский щебень», ООО «Красково».

Развитие агропромышленного комплекса

Объём валовой продукции сельского хозяйства в фактических ценах в январе-июне т.г. составил 10731,9 млн. рублей и уменьшился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1,1%, в т.ч. в сельскохозяйственных организациях - 0,1%, хозяйствах населения - 7,5%, крестьянских (фермерских) хозяйствах - 12,8%.

Сельскохозяйственные организации области приступили к уборке урожая. На 1 августа т.г. скошено 2,8 тыс. га зерновых и зернобобовых культур, что составило 3,2% от площади посева, в том числе пшеницы - 2,3 тыс. га (5,8%). Намолочено зерна в первоначально-оприходованном весе 69,5 тыс. центнеров при урожайности с одного гектара 24,6 центнера, в том числе пшеницы - 57,5 тыс. центнеров и 25 центнера. Картофеля накопано 11,6 тыс. центнеров (194,1% к аналогичному периоду прошлого года), урожайность составила 165 ц с гектара. Овощей собрано 2,5 тыс. центнеров, что в 5,7 раза больше уровня 2014 года.

В настоящее время в области ведутся работы по подготовке к севу озимых культур. Под урожай будущего года посеяно озимых на зерно на площади 3,9 тыс. га (12% от плана), засыпано семян яровых зерновых 2,2 тыс. тонн (15%), почва подготовлена на площади 19,2 тыс. га.

Кормовые культуры скошены с площади 114 тыс. га (68% к плану). В целом по области заготовлено 39,1 тыс. тонн сена (80%), 500,9 тыс. тонн сенажа (110%), 21,7 тыс. тонн соломы (71%), получено 238,4 тыс. тонн готового силоса (34%), засыпано 48,2 тыс. тонн зернофуража (43%). На 1 условную голову скота приходится 21,4 ц к.ед. грубых и сочных кормов (в 2014 году - 17). Общая кормообеспеченность составила 26,1 ц корм. ед. (23 ц корм. ед.).

В январе-июле т. г. сельхозтоваропроизводителями области приобретены 162 единицы техники на сумму 260 млн. рублей. Через ОАО «Владагролизинг» поставлено 95 единиц техники на сумму 220 млн. рублей, по федеральному лизингу - на 8,5 млн. рублей.

В хозяйствах всех категорий поголовье крупного рогатого скота составляло 131,6 тыс. голов (95,2% к январю-июлю прошлого года), в том числе коров - 57,6 тыс. (96%), свиней - 160,7 тыс. (113,7%), овец и коз - 22,6 тыс. (98%), птицы - 3822,5 тыс. голов (97%).

В сельскохозяйственных организациях численность крупного рогатого скота сократилась на 4,8%, в т.ч. коров - 4%, птицы - 4%, свиней выросла на 13,4%, овец и коз - 4,8%. Увеличение поголовья свиней обусловлено его наращиванием в ООО «Фирма «Мортадель» (на 7,8 тыс. голов) и ООО «Борисовское» (на 12,5 тыс. голов).

В хозяйствах всех категорий произведено 39 тыс. тонн мяса (97,2% к январю-июлю 2014 года), 210,5 тыс. тонн молока (102%), 296,2 млн. штук яиц (97,6%). Удельный вес хозяйств населения и крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объёме производства мяса составил 10,1%, молока - 7,7%, яиц - 8%.

В сельскохозяйственных организациях производство мяса (в живом весе) уменьшилось на 1,7%, в том числе свиней - 6,9%, крупного рогатого скота - 4,4%, овец и коз выросло в 2,8 раза, птицы - на 4,1%.

За семь месяцев т.г. в сельскохозяйственных организациях надоено 194,3 тыс. тонн молока, что на 2,9% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Надой молока на 1 корову увеличились против января-июля 2014 года на 6,8% и составили 3743 кг. Наивысший надой получен в округе Муром (5409 кг), Петушинском (4634 кг), Селивановском (4435 кг) и Собинском (4364 кг) районах.

Птицеводческими хозяйствами области получено 272,5 млн. штук яиц (97,4%). Яйценоскость составила 181 штуку против 176 в аналогичном периоде прошлого года.

Отгрузка сельхозорганизациями зерновых и зернобобовых культур выросла в 2,3 раза, картофеля - на 71,2%, молока - 5,2%. Реализация яиц уменьшилась на 11,8%, скота и птицы (в живом весе) - 5%, овощей - 2,7%.

В рамках Государственной программы развития агропромышленного комплекса Владимирской области на 2013-2020 годы на поддержку сельскохозяйственного производства из федерального бюджета направлено 845,3 млн. рублей (47,5% годового лимита), областного - 212,5 млн. рублей (44%).

Строительство

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июле т.г. составил 13053,2 млн. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня аналогичного периода 2014 года на 10,1%.

Организациями всех форм собственности, включая индивидуальных застройщиков, построены 2642 новые квартиры общей площадью 263,1 тыс. кв. метров (113,6% к январю-июлю 2014 года). Населением за счёт собственных и заёмных средств введено в эксплуатацию 200 тыс. кв. метров жилья (1484 квартиры), что на 35% больше, чем в аналогичном периоде предыдущего года. Доля этих домов в общем объёме введённого жилья составила 76%.

В 14 городских округах и муниципальных районах области объёмы построенного жилья превысили уровень 2014 года. Среди них г. Ковров (в 2,2 раза), г. Гусь-Хрустальный (122,1%); Юрьев-Польский (в 3,6 раза), Муромский (138,3%), Петушинский (134,4%), Камешковский (128,6%), Кольчугинский (128,1%), Меленковский, Суздальский (127,3%), Александровский (124,1%), Судогодский (118,3%), Ковровский (110,9%), Гороховецкий (103,3%) и Собинский (100,1%) районы.

В соответствии с постановлением администрации области от 20.04.2015 года № 335 «Об утверждении Перечней объектов капитального строительства на 2015 год» предусмотрены бюджетные ассигнования в сумме 1769,3 млн. рублей. По состоянию на 1 августа т.г. на эти цели израсходовано 501,7 млн. рублей.

В рамках государственной программы «Развитие здравоохранения Владимирской области на 2013-2020 годы» для нужд ГБУЗ ВО «Областной клинический онкологический диспансер» профинансированы работы по пристройке хирургического корпуса и каньона под линейный ускоритель мощностью 20 МЭВ и реконструкции здания поликлиники на сумму 149,2 млн. рублей.

По госпрограммам «Развитие образования» на 2014-2020 годы на мероприятия по развитию дошкольного, общего и дополнительного образования направлено 180,3 млн. рублей; «Развитие физической культуры и спорта во Владимирской области» на строительство спортивного комплекса в г. Александрове и спортивного центра с ледовым залом в г. Коврове - 58,9 млн. рублей; «Развитие агропромышленного комплекса Владимирской области на 2013-2020 годы» на строительство конюшни на 50 скотомест, развитие водоснабжения в сельской местности - 21,7 млн. рублей; «Социальная поддержка отдельных категорий граждан во Владимирской области на 2014-2020 годы» на реконструкцию здания дома-интерната для престарелых и инвалидов в п. Садовый Суздальского района - 20,2 млн. рублей.

В рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильём населения Владимирской области» на реализацию подпрограммы «Социальное жильё» направлено 53,3 млн. рублей; «Стимулирование развития жилищного строительства» - 13,9 млн. рублей; «Развитие ипотечного жилищного кредитования» - 3,8 тыс. рублей; «Обеспечение жильём молодых семей Владимирской области» - 0,9 млн. рублей; «Обеспечение территорий документацией для осуществления градостроительной деятельности» - 0,5 млн. рублей.

Из федерального бюджета получены 86,9 млн. рублей на финансирование мероприятий по обеспечению жильём отдельных категорий граждан, установленных Федеральными законами «О ветеранах», Указом Президента Российской Федерации «Об обеспечении жильём ветеранов Великой Отечественной войны 1941-1945 годов». По состоянию на 1 августа 2015 года использовано 86,4 млн. рублей, обеспечены жильём 73 человека. В соответствии с Федеральным законом «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» поступили средства в сумме 13,6 млн. рублей, из которых использовано 3 млн. рублей.

На предоставление жилищных субсидий государственным гражданским служащим Владимирской области и работникам государственных учреждений направлены средства в сумме 7,5 млн. рублей

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-июле т.г. уменьшился на 13,9% и составил 104371,7 млн. рублей. Основная его часть (94,3%) формировалась торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими свою деятельность в стационарной торговой сети. При этом объём их продаж снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 14,1%, розничных рынков и ярмарок - 11%.

В структуре оборота розничной торговли доля пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составила 52,3%, непродовольственных товаров - 47,7%, (в январе-июле 2014 года - соответственно 51,7% и 48,3%). Населению области продано пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий на 54540,6 млн. рублей, что на 15,1% меньше, чем в январе-июле прошлого года, непродовольственных товаров - соответственно на 49831,1 млн. рублей и 12,7%. Уровень товарных запасов в розничной торговле по состоянию на 1 августа т.г. - 30 дней.

Оборот общественного питания уменьшился на 13,8% и составил 5045,4 млн. рублей.

Населению области оказано платных услуг на 38603,3 млн. рублей, что на 2% меньше, чем в январе-июле 2014 года. Наибольший рост наблюдался на санаторно-оздоровительные услуги (119,5%), туристские (111,3%), гостиниц и аналогичных мест размещения (110,8%), медицинские (103,9%), физической культуры и спорта (103,3%). В структуре платных услуг 66% приходилось на услуги, «обязательные» к оплате - жилищные, коммунальные, транспорт и связь.

Объём услуг бытового характера уменьшился на 5,1% и составил 5075,2 млн. рублей. Положительная динамика отмечена по ремонту, окраске и пошиву обуви (155,3%), услугам прачечных (129%), фотографий (123,8%), бань и душевых (105,4%), ремонту, пошиву одежды и вязке трикотажных изделий (100,9%).

Внешняя торговля (оборот), в том числе экспорт и импорт

По данным Федеральной таможенной службы РФ внешнеторговый оборот в январе-июне 2015 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократился на 28,6% и составил 669,4 млн. долларов США, при этом экспорт уменьшился на 52,8% (131,7 млн. долл.), импорт - 18,3% (537,7 млн. долл.).

Основные торговые партнеры в январе-июне т.г. - Германия, товарооборот с которой составил 100,4 млн. долларов США, Китай - 98 млн., Италия - 78,2 млн., Турция - 38 млн., Украина - 36,9 млн., Индия - 33,7 млн., Нидерланды - 31,3 млн., Польша - 24,1 млн., Бельгия - 19,1 млн. долларов США.

В страны дальнего зарубежья направлено продукции на сумму 100,5 млн. долларов (74,9% к январю-июню 2014 года), страны СНГ - 31,2 млн. долларов (21,5%).

В товарной структуре экспорта наибольший удельный вес занимали продукция химической промышленности, лесоматериалы, изделия из стекла, машиностроительная продукция, продовольственные товары и сырьё для их производства.

Средние экспортные цены на продукцию химической промышленности, в частности полимеры винилхлорида составили 1028,75 долл. за 1 тонну, лекарственные средства - 3887,09 долл. за 1 тонну; лесоматериалы - 252,20 долл. за 1 тонну; фанеру клеёную - 357,66 долл. за 1 куб. м; изделия из стекла (бутыли, бутылки, флаконы, кувшины, банки) - 104,57 долл. за 1 шт.; двигатели и генераторы электрические - 410,98 долл. за 1 шт.; шоколад и прочие готовые продукты из какао - 4,02 долл. за 1 кг; ликероводочную продукцию - 7,69 долл. за 1 литр.

Объём импорта из стран СНГ сократился на 41,5% и составил 29,7 млн. долларов, из стран дальнего зарубежья - на 16,4% (508 млн. долларов).

Основу импорта составили продовольственные товары и сырьё для их производства, продукция химической промышленности и машиностроения.

Средние импортные цены на продовольственные товары и сырьё для их производства, в частности кофе жареный или нежареный, а также заменители кофе составили 3,39 долл. за 1 кг, масло пальмовое и его фракции - 1,69 долл. за 1 кг, какао-масло - 7,21 долл., шоколад - 7,54 долл., какао-пасту - 4,66 долл., хлеб, мучные кондитерские изделия, пирожные, печенье и прочие хлебобулочные и мучные кондитерские изделия - 3,99 долл., овощи консервированные или приготовленные без добавления уксуса - 2,59 долл., экстракты, эссенции и концентраты кофе, чая или мате - 6,78 долл. за 1 кг; продукцию химической промышленности, в частности плиты, листы, пленку или ленту из пластмасс - 5,02 долл. за 1 кг, полиацетали, полиэферы, эпоксидные смолы - 1,63 долл. за 1 кг, полимеры стирола в первичных формах - 1,66 долл. за 1 кг; машиностроительную продукцию, в том числе центры обрабатывающие, станки агрегатные для обработки металла - 162330,83 долл. за 1 шт., машины стиральные бытовые или для прачечных - 123,94 долл. за 1 шт., оборудование для промышленного приготовления пищевых продуктов - 28,95 долл. за 1 кг, двигатели и генераторы электрические - 9,44 долл. за 1 шт., тракторы - 6012,68 долл. за 1 шт.

Инвестиции в основной капитал

В январе-июне т.г. инвестиции в основной капитал использованы в объёме 25120,4 млн. рублей (с учётом субъектов малого предпринимательства, индивидуального строительства и неформальной экономики), что на 0,2% больше уровня января-июня 2014 года.

По крупным и средним организациям их объём сложился в размере 17681,6 млн. рублей (87,8% к 2014 году), в том числе по видам экономической деятельности «обрабатывающие производства» - 10435,3 млн. рублей (134,7%), «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» - 2018,6 млн. (145,9%), «транспорт и связь» - 1824,2 млн. (57,6%), «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - 1334,1 млн. (24,4%), «оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования» - 687,2 млн. (142,6%), «сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» - 633 млн. (69,3%), «здравоохранение и предоставление социальных услуг» - 193,6 млн. (в 2 раза), «образование» - 163,9 млн. (81,7%).

В 2015 году продолжена реализация ряда крупных инвестиционных проектов:

- строительство завода газомоторной техники и логистического парка ООО «ГК «ВОЛГАБАС» (объём инвестиций - 2,2 млрд. рублей);

- организация производства мебельной фурнитуры ООО «Металлопласт» («Комкор») в Судогодском районе (0,2 млрд. рублей);
- строительство завода по производству минерального порошка и известнякового удобрения, а также цеха по изготовлению искусственного мрамора ООО «Скрипинский карьер» (0,5 млрд. рублей);
- строительство технологического комплекса по производству стекловолокна и композиционных материалов в г. Гусь-Хрустальный компанией «БауТекс» (6,8 млрд. рублей);
- организация производства линолеума и строительство логистического центра компанией «Ютекс» (2,3 млрд. рублей);
- строительство завода по производству оцинкованного листа ООО «Объединенная компания «РусТехнология» в г. Муром (1,3 млрд. рублей);
- организация новых производственных линий по выпуску кондитерской продукции ООО «Мон'делиз» в г. Собинка (0,5 млрд. рублей);
- создание и развитие Центра высоких технологий в Судогодском районе группой компаний «Остек» (0,08 млрд. рублей);
- строительство производственного комплекса готовых лекарственных средств ООО «ЛЭНС-Фарм» в Петушинском районе (4 млрд. рублей);
- строительство тепличного комплекса ООО СПК «Торчино» в Суздальском районе (2,2 млрд. рублей);
- строительство завода по производству премиксов класса премиум ЗАО «Де Хёс» (0,4 млрд. рублей).

В 2015 году дан старт следующим инвестиционным проектам:

- строительство крупного центра приёмки, хранения и переработки рыбной продукции АО «Сухой порт Владимир» (объём инвестиций - 5,3 млрд. рублей);
- создание системы корпоративных центров обработки данных компании «Яндекс» (5 млрд. рублей);
- строительство депо по обслуживанию скоростных поездов «Сапсан» и «Ласточка» компанией Siemens (3,5 млрд. рублей);
- строительство тепличного комплекса в Петушинском районе ООО «Царский пир» (0,3 млрд. рублей);
- строительство завода по производству древесно-стружечных плит компанией ЗАО «Муром» (3 млрд. рублей);
- создание индустриального парка «Ока» в о. Муром (0,3 млрд. рублей).

Цены

По данным территориального органа государственной статистики индекс потребительских цен на товары и услуги в июле т.г. к декабрю прошлого года составил 109% против 107,2% в аналогичном месяце 2014 года. Продовольственные товары подорожали на 9,4% (9,6%), непродовольственные - 11,6% (4,4%), платные услуги населению - 5,1% (6,9%).

Индекс цен производителей промышленных товаров составил 111,9%, продукции инвестиционного назначения - 103,6%, тарифов на грузовые перевозки автомобильным транспортом - 100,9%. Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции сохранился на уровне декабря 2014 года.



Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем по области (в расчёте на человека в месяц) составила в июле т.г. 3753,2 рубля, по сравнению с июнем уменьшилась на 0,4% (декабрём прошлого года - увеличилась на 14,9%).

Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций области в январе-июне т.г. в действующих ценах сложился в размере 14790,7 млн. рублей (рост в 1,3 раза).

Прибыль получили 376 организаций (65,1%) на общую сумму 18308,9 млн. рублей.

Убыток имели 202 организации на сумму 3518,2 млн. рублей. Доля убыточных предприятий составила 34,9% (в 2014 году - 31%), в том числе по виду деятельности «сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» - 2,6%, «добыча полезных ископаемых» - 62,5%, «обрабатывающие производства» - 34,3%, «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - 47,1%, «строительство» - 40%, «транспорт и связь» - 43,8%.

Кредиторская задолженность по крупным и средним организациям на 1 июля т.г. года составила 131824,8 млн. рублей, из неё просроченная - 5983,8 млн. (4,5% от общей суммы), дебиторская соответственно - 107551,6 млн. и 8465,8 млн. рублей (7,9%).

Малый бизнес

В I квартале т.г. в области функционировало 2650 малых предприятий (без микропредприятий), что на 0,9% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Среднесписочная численность работников составила 70,6 тыс. человек.

Количество малых предприятий (без микропредприятий) и среднесписочная численность работников по основным видам деятельности распределились следующим образом:

- оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования - 667 предприятий с численностью работающих 15,5 тыс. человек (25,2% от общего числа малых предприятий и 21,9% от численности работающих в них);
- обрабатывающие производства - 654 предприятия с численностью 21,6 тыс. человек (соответственно 24,7% и 30,5%);
- операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг - 470 предприятий с численностью 10,5 тыс. человек (17,7% и 14,9%);
- строительство - 269 предприятий с численностью 6,6 тыс. человек (10,2% и 9,3%);
- гостиницы и рестораны - 143 предприятия с численностью 3,4 тыс. человек (5,4% и 4,8%);
- транспорт и связь - 132 предприятия с численностью 4,5 тыс. человек (5% и 6,3%);
- сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство - 113 предприятий с численностью 3,5 тыс. человек (4,3% и 4,9%).

Оборот малых предприятий (без микропредприятий) в январе-марте т.г. составил 31285,8 млн. рублей, в том числе по виду деятельности «оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, бытовых изделий» - 13888,6 млн. рублей, «обрабатывающие производства» - 7176,6 млн., «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» - 3137,5 млн., «строительство» - 2520,3 млн., «гостиницы и рестораны» - 1132 млн., сельское хозяйство - 963,8 млн., «транспорт и связь» - 874,4 млн. рублей.

Уровень жизни населения

Денежные доходы населения в январе-мае 2015 года, по предварительной оценке, увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 12,4% и сложились в сумме 143680 млн. рублей, денежные расходы соответственно на 14,3% и 147747,1 млн. Превышение расходов над доходами составило 4067,2 млн. рублей.

В структуре использования денежных доходов заметно увеличилась доля сбережений при некотором уменьшении доли потребительских расходов. Из общего объема денежных доходов население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 104267,4 млн. рублей (72,6%), обязательные платежи и разнообразные взносы - 15581,2 млн. (10,8%), накопление сбережений во вкладах и ценных бумагах - 8605,6 млн. (6%), покупку валюты - 2891,1 млн. рублей (2%).

Реальные располагаемые денежные доходы населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) по сравнению с январём-маем 2014 года снизились на 4,4%. Денежные доходы населения (в среднем на душу в месяц), по предварительной оценке, сложились в сумме 20443,7 рубля (113%).

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-июне 2015 года увеличилась на 8,1% и составила 23434,1 рубля. Реальная заработная плата снизилась на 8,4%.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Владимирской области на 1 августа т.г. задолженность по заработной плате зафиксирована в 2 транспортных и 1 организации обрабатывающего производства на сумму 3 млн. рублей. Заработная плата не выплачена 104 работникам. Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней отсутствовала. Просроченной задолженности по заработной плате работникам бюджетной сферы не имелось.

Величина прожиточного минимума в среднем на душу населения во II квартале 2015 года составила 9725 рубля, что выше её уровня за предыдущий период на 222 рубля или 2,3%. Увеличение вызвано повышением потребительских цен на продукты питания.

По состоянию на 1 июля т.г. численность пенсионеров области составила 459512 человек. Средний размер назначенной месячной пенсии сложился в сумме 11858 рублей.

Рынок труда

В январе-июле 2015 года в центры занятости населения за предоставлением государственных услуг по содействию в поиске подходящей работы обратились 33809 человек, из них 27714 - не занятых трудовой деятельностью. Признано в установленном порядке безработными 13844 человека. На 1 августа т.г. в органах службы занятости области зарегистрировано 12623 гражданина, не занятого трудовой деятельностью, из них 10028 безработных (1,3% экономически активного населения).

Уровень безработицы, рассчитанный как отношение численности зарегистрированных безработных к численности трудоспособного населения в трудоспособном возрасте, составил в целом по области 1,2%. В ряде муниципальных образований значительно превышен среднеобластной показатель. Так, в Селивановском районе он составил 2,8%, Судогодском - 2,5%, Гусь-Хрустальном - 2,4%, Камешковском - 2,2%, Муромском и Гороховецком - 2%, Меленковском - 1,9%, округе Муром - 1,8%, Вязниковском, Киржачском и Юрьев-Польском - 1,7%.

Заявленная работодателями потребность в работниках для замещения свободных рабочих мест и вакантных должностей на 1 августа т.г. составила 12932 единицы. Коэффициент напряжённости (численность незанятых граждан в расчёте на одну заявленную в органы службы занятости вакансию) в среднем по области - 1 человек. Наибольшее число не занятых граждан, приходящихся на одну заявленную вакансию, отмечено в Гороховецком, Гусь-Хрустальном, Камешковском, Селивановском, Судогодском, Юрьев-Польском, Муромском районах (от 3 до 4).

Органами службы занятости оказана государственная услуга в подборе подходящей работы 21575 гражданам. В оплачиваемых общественных работах приняли участие 2287 человек. Прошли профессиональное обучение или получили дополнительное профессиональное образование по направлению органов службы занятости 1753 безработных гражданина, 123 женщины, находящихся в отпуске по уходу за ребенком до достижения им возраста трёх лет, 89 пенсионеров. Услуги по профориентации, социальной адаптации, психологической поддержке оказаны 20 тыс. человек.

Демография

Демографическая ситуация в январе-июне т.г. характеризовалась ростом естественной убыли населения по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 89 человек или на 2,2%. Число родившихся и умерших увеличилось на 2,1% и составило соответственно 7670 и 11882 человека. Коэффициент естественной убыли по области - 6,1 на 1000 человек населения (в январе-июне 2014 года - 5,9).

Показатель рождаемости вырос на 2,8% и составил 11, смертности - 3% (17,1). Число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза. Увеличение смертности наблюдалось от болезней нервной системы (190,5%), органов пищеварения (115,8%), некоторых инфекционных и паразитарных болезней (109,6%), дыхания (104,1%). Отмечено снижение смертности от внешних причин на 18,9%, новообразований - 18,3%, системы кровообращения - 0,3%.

Коэффициент детской смертности сократился на 10% и составил 6,3 умерших на 1000 родившихся (в январе-июне 2014 года - 7).

Бюджетная система

По данным департамента финансов, бюджетной и налоговой политики в консолидированный бюджет Владимирской области в январе-июле т.г. поступило доходов на общую сумму 34056,5 млн. рублей (61,2% к годовому плану), в том числе налоговых и неналоговых платежей - 26221,4 млн., безвозмездных поступлений - 7835,1 млн. рублей.

Поступления по налогу на прибыль организаций составили 5983,7 млн. рублей. Налога на доходы физических лиц мобилизовано в бюджет на сумму 9410,6 млн. рублей.

Доходы от единого налога, взимаемого в связи с применением упрощённой системы налогообложения, составили 1686,9 млн. рублей, единого налога на вменённый доход - 841,1 млн. рублей. Поступления по акцизам сложились в сумме 2028 млн. рублей.

Объём санкционированных расходов консолидированного бюджета на 1 августа т.г. составил 34525,2 млн. рублей (58% годового плана). Доля расходов, осуществляемых за счёт налоговых и неналоговых доходов - 75,9%.

Расходы консолидированного бюджета на инвестиционные цели в 2015 году запланированы в объёме 5825,6 млн. рублей. В январе-июле т.г. они сложились в сумме 1565,6 млн. рублей (4,5% от объёма расходов бюджета области).

7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие *наиболее эффективного использования* (далее - НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и возведенных на нем зданий и сооружений с наилучшей отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, должного юридического обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие НЭИ подразумевает наряду с выгодами для собственника, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение НЭИ является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки рыночной стоимости недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой обязательную посылку для дальнейшей стоимостной оценки.

НЭИ должно быть определено для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом.

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

Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью его использования на рассматриваемом участке.

Допустимость с точки зрения законодательства – характер предлагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

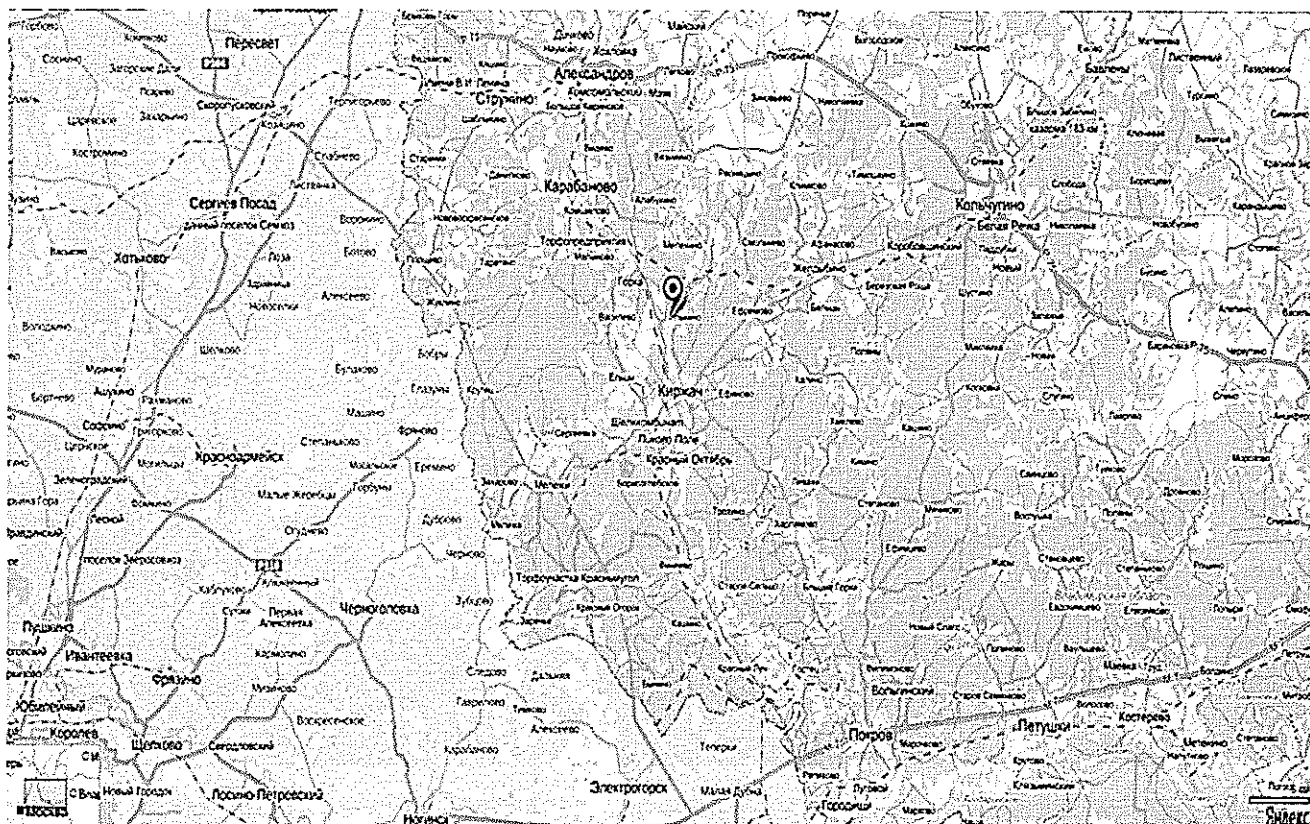
Финансовая целесообразность – физически возможный и допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, НЭИ подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Таким образом, НЭИ недвижимого имущества - это вероятный способ его эксплуатации, который является физически возможным, юридически разрешенным, экономически обоснованным (осуществимым с финансовой точки зрения) и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Подлежащий оценке Объект - ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ располагается в районе с развитой инфраструктурой, используется в соответствии с его целевым назначением. Включение Объекта в общую инфраструктуру, а также хорошая транспортная доступность и наличие коммуникаций, позволяет принять настоящее использование Объекта оценки как наилучшее и наиболее эффективное.

8. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ



Объект оценки представляет собой пять земельный участок, каждый площадью 38 000 кв. м., общей площадью 190 000 кв. м, находящийся в деревне Ильино Киржачского района Владимирской области.

1. Участок находится примерно в 1780 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Ильино, ул. Центральная, д. 60
2. Участок находится примерно в 1760 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Ильино, ул. Центральная, д. 60
3. Участок находится примерно в 1320 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Ильино, ул. Центральная, д. 93
4. Участок находится примерно в 1480 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Ильино, ул. Центральная, д. 93
5. Участок находится примерно в 1620 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Ильино, ул. Центральная, д. 93

Участки оснащены электричеством. По границе проложен газопровод. Подъезд к участкам осуществляется по асфальтированной дороге.





9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При определении стоимости земельного участка, находящегося в собственности, Оценщик использовал следующие части действующего Земельного кодекса РФ:

Статья 65 Земельного Кодекса РФ. Платность использования земли.

1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.
2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.
3. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Кадастровая стоимость земельного участка применяется для целей налогообложения.

Нормативная стоимость земли – показатель, характеризующий стоимость земельного участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости (используется при передаче земли в собственность, установлении долевой собственности на землю, передаче по наследству и под залог банковского кредита.) (Постановление Правительства РФ от 15.03.1997 г. №319 «О порядке определения нормативной цены земли»).

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ установлено, что в случаях, если кадастровая стоимость земли не определена, для целей, указанных в данной статье, применяется нормативная цена земли.

5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Статья 66 Земельного Кодекса РФ. Оценка земли

1. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

2. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

3. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.

№ 135 – ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности»:

рыночная стоимость земли определяется во всех случаях, кроме определения цены земли при приватизации собственниками зданий, строений, сооружений в соотв. со ст.36 ЗК РФ.

На основании ст.2 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ», для такого случая субъектом РФ устанавливается цена земли в поселениях с численностью:

- свыше 3 млн. человек – от 5 до 30 кратного размера ставки земельного налога за ед. площади земельного участка;
- от 500 тыс. до 3 млн. человек – от 5 до 17 кратного;
- до 500 тыс. человек – от 3 до 10 кратного размера ставки земельного налога.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Для проведения процедуры сравнения земельного участка, рассматриваемыми в настоящем Отчете, были подобраны 4 земельных участка, выставленных для продажи на открытом рынке во Владимирской области. Предполагается, что при отсутствии достаточно достоверных данных по проведенным сделкам купли – продажи вследствие конфиденциальности информации, такая информация при проведении соответствующих корректировок позволяет определить стоимость оцениваемого земельного участка.

1. Владимирская область, Суздальский район. Участок сельхозпроизводства общей площадью 3,4 га. Участок находится между коттеджными застройками в селе Ославское, До коммуникаций (электричество и газ) и асфальта – 1 км. До реки Нерль (высокий берег) – 300 метров. Идеальное место для создания экотуризма, крестьянско-фермерского хозяйства или дачного строительства. Отличная экология. Регулярное транспортное сообщение. Цена: 7 500 000 рублей. (22 059 рублей./сотка.). www.vladimirhouse.ru Телефон: 8 9056145687.
2. Владимирская область, Суздальский район. Земельный участок 4,17 га в с. Торчно (54 км от г. Владимир). Земли с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного производства. Участок расположен в 150 метрах от трассы М-7 в сторону Иваново. Кадастровый номер 33:05:000000:575. Недалеко пруд и протекает речка. Природный газ в селе. Электричество в 150 метрах от участка. Возможен торг. . Цена: 10 425 000 рублей. (25 000 руб./сотка.). www.vladimirhouse.ru Телефон: 8 905 61565 57.
3. Владимирская область, Суздальский район. Участок 5 Га. Недалеко деревня Выпово. Земли сельскохозяйственного назначения для сельхоз производства. Южный склон. Участок отмежеван. Электричество по границе. До Суздаля 16 км. До Владимира 20 км. Цена : 13 000 000 (26 000 руб./сотка.) www.vladimirhouse.ru .Телефон: 8 985 614 35 57.
4. Владимирская область, Петушинский район. Земельный участок площадью 780 соток , кадастровый номер: 33:13:080201:553. Расстояние от участка до города Москвы приблизительно 120 километров по Горьковскому шоссе. Земельный участок расположен в 330 метрах от деревни Черкасово по направлению на город Владимир. Участок непосредственно граничит с лесом. На границах с земельным участком установлены столбы линии электропередач (свет). Также неподалёку от участка проходит газовая труба. Приблизительно в одном километре от участка протекает река Пекша .Продаваемый земельный участок по документам имеет категорию: земли сельскохозяйственного назначения с видом разрешённого использования для сельскохозяйственного производства. Основной подъезд, на земельный участок, проходящий сквозь деревню Черкасово, длительное время не обрабатывался и сильно зарос. Проезд в деревню Черкасово осуществляется по мосту для легковых автомобилей. Цена: 18 950 000 рублей (24 295 рублей/сотка.) www.unibo.ru. Телефон : 8 926 533 14 77/

Таблица корректировок
Таблица № 3.

Участок	Объект оценки	Объекты аналог			
		1	2	3	4
Площадь участка, соток	380	340	417	500	780
Цена предложения, руб.		7 500 000	10 425 000	13 000 000	18 950 000
Цена за 100 м ² , руб.		22 059	25 000	26 000	24 295
Дата предложения (рыночные условия)		10.10.15	02.10.15	30.09.15	05.10.15
Корректировка на рыночные условия		0	0	0	0
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		22 059	25 000	26 000	24 295
Вид права приобретения земельных участков	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.
Корректировка на права приобретения		0	0	0	0
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		22 059	25 000	26 000	24 295
Местоположение, расстояние до МКАД	110	180	200	175	120

(км)					
Корректировка на местоположение		+5%	+7%	+5%	0
Цена за 100 м ² после корректировки, руб..		23 162	26 750	27 300	24 295
Корректировка на условия предложения, %		-1%	-1%	-1%	-1%
Цена за 100 м ² после корректировки, руб..		22 930	26 482	27 027	24 052
Размер участка, соток	380	340	417	500	780
Корректировка на размер участка		0	0	+2%	+5%
Цена после корректировки, руб.		22 930	26 482	27 568	25 255
Использование	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения
Корректировка на назначение		0	0	0	0
Цена после корректировки, руб.		22 930	26 482	27 568	25 255
Рельеф участка	Ровный, горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный	Пологий	Ровный, горизонтальный
Корректировка на рельеф участка		0	0	+5%	0
Цена после корректировки, руб.		22 930	26 482	28 946	25 255
Наличие подъездных путей	Асфальтированный подъезд	Грунтовая дорога	Асфальтированный подъезд, 100м грунтовая дорога	Асфальтированный подъезд. Частично грунтовая дорога	Грунтовый заросший подъезд
Корректировка на наличие подъездных путей		+10%	+2%	+3%	+10%
Цена после корректировки, руб.		25 223	27 000	29 814	27 780
Наличие коммуникаций	Электричество, газ по границе	Электричество, газ – 1 км	Электричество рядом, газ в деревне	Электричество по границе	Электричество, газ рядом.
Корректировка на наличие коммуникаций		+20%	+15%	+20%	+10%
Цена после корректировки, руб.		30 268	31 050	35 777	30 558
Наличие леса, водоема	Лес рядом	Рядом лес, река 300 м	Лес недалеко, рядом пруд, река	Поле	Лес по границе
Корректировка на наличие леса и водоема		-3%	0	+5%	-3%
Цена после корректировки, руб.		29 360	31 050	37 566	29 641
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенная цена за 100 м ² , руб.	31 904,25				



За единицу сравнения оцениваемого земельного участка и объектов – аналогов принята цена выставления для продажи за 1 сотку (100 м²), что позволяет с большей достоверностью проследить влияние различий предлагаемых к продаже участков на их цену.

Корректировки на рыночные условия

являются наиболее важными корректировками и проводятся в первую очередь. При этом учитывается дата проведения сделки по купле-продаже, права на владение участком, категория и назначение земель, чистота проведения сделки.

В качестве объектов-аналогов подобраны земельные участки, предлагаемые к продаже на открытом рынке на дату проведения оценки, находящиеся в собственности физических лиц и агентств недвижимости, рекламируемые в открытых средствах массовой информации (Интернет-сайты агентств недвижимости за сентябрь – октябрь 2015 года), вследствие чего корректировки на дату и права владения участками не проводились.

Корректировка на условия предложения

Среднестатистически считается, что стоимость предложения объектов отличается от стоимости в продаже на 1...15 % (скидка на торги, прибыль агентства недвижимости, ситуацию на рынке недвижимости), поэтому вводится поправка в размере 1 % (среднее значение, для данного состояния рынка и данного Объекта).

Корректировка на местоположение

Это процентные корректировки. Местоположение является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость земельного участка. Местоположение участка характеризуется такими составляющими как регион, направление/ шоссе, населенный пункт, ближайшее окружение, возможный круглогодичный подъезд. Корректировки не проводятся.

Корректировка на площадь земельного участка

Поправка учитывает разницу в площади оцениваемого объекта и объектов – аналогов. Поправку вводить целесообразно, когда площадь земельных участков различается в 1,19 – 2,08 раза и более.

Корректировка на рельеф участка

Рельеф участка также является одним из ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость. Так стоимость земельных участков пологих, до 1:10, ниже стоимости участков с ровной, горизонтальной поверхностью на 2%, а более 1:10- на 5 %.

Корректировка на наличие подъездных путей

Если к земельному участку обеспечен подъезд по асфальтированной дороге, то стоимость такого участка может быть выше, чем в том случае, если подъезд осуществляется по грунтовой дороге или отсутствует совсем.

Подъезд по грунтовой дороге снижает стоимость земельного участка относительно стоимости земельного участка, подъезд к которому осуществляется по асфальтированной дороге на 5%, а в случае, если подъездной дороги нет, то на 10%.

Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка на наличие электроснабжения определена с использованием данных о ценах предложения земельных участков из открытых источников рынка недвижимости. К участкам, обеспеченным электроснабжением, причисляются участки в описании которых указано наличие центральных коммуникаций, возможность их подведения, наличие технических условий или наличие железнодорожного подъездного пути. К участкам, не обеспеченным электроснабжением причисляются свободные от застройки участки, в описании которых отсутствовали прямые или косвенные признаки наличия электроснабжения. Корректировка составляет 10 %.

Корректировка на наличие газоснабжения составляет 10-15%.

Корректировка на наличие леса, водоема.

На стоимость земельного участка также большое значение оказывает наличие природных объектов. Удаленность от леса и водоема более 1 км снижает стоимость земельного участка на 5 -15%..

Корректировка на назначение

Корректировки не проводятся, т.к. все земельные участки имеют статус сельскохозяйственного назначения.



В результате проведенных расчетов стоимость 100 м² для оцениваемого земельного участка составляет: 31 904,25 рублей.

Рыночная стоимость земельного участка размером 38 000 м²

Расположенного примерно в 1780 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 60, составляет:

12 123 615

(Двенадцать миллионов сто двадцать три тысячи шестьсот пятнадцать) рублей.

Рыночная стоимость земельного участка размером 38 000 м²

Расположенного примерно в 1760 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 60, составляет:

12 123 615

(Двенадцать миллионов сто двадцать три тысячи шестьсот пятнадцать) рублей.

Рыночная стоимость земельного участка размером 38 000 м²

Расположенного примерно в 1320 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93, составляет:

12 123 615

(Двенадцать миллионов сто двадцать три тысячи шестьсот пятнадцать) рублей.

Рыночная стоимость земельного участка размером 38 000 м²

Расположенного примерно в 1480 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93, составляет:

12 123 615

(Двенадцать миллионов сто двадцать три тысячи шестьсот пятнадцать) рублей.

Рыночная стоимость земельного участка размером 38 000 м²

Участок находится примерно в 1620 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93, составляет:

12 123 615

(Двенадцать миллионов сто двадцать три тысячи шестьсот пятнадцать) рублей.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов и их приведение к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

Результаты обобщения суммированы в таблице № 4:

Таблица №4.

Согласование			
Подход	Затратный	Доходный	Сравнительный
	Не проводился	Не проводился	Проводился
Вес подхода, %	0	0	1
Обобщенная величина стоимости участка №1, руб.	12 123 615		
Обобщенная величина стоимости участка №2, руб.	12 123 615		
Обобщенная величина стоимости участка №3, руб.	12 123 615		
Обобщенная величина стоимости участка №4, руб.	12 123 615		
Обобщенная величина стоимости участка №5, руб.	12 123 615		
ИТОГО:	60 618 075		

Таким образом:

Рыночная стоимость Объекта оценки, на дату проведения оценки составляет:

60 618 075

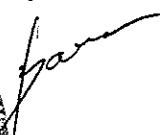
(Шестьдесят миллионов шестьсот восемнадцать тысяч семьдесят пять) рублей.

Директор ООО «Балансовая Экспертиза»
Специалист по оценке

Специалист по оценке



Гончаренко С.В.



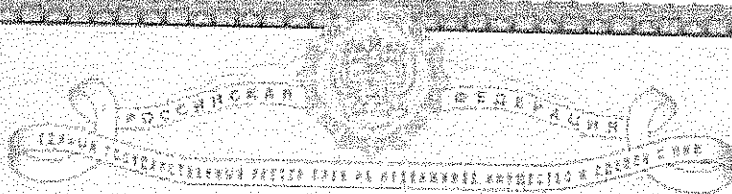
Войчишина И.В.





11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". (в последней редакции.)
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».(ФСО №1). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 256.
4. Федеральный стандарт оценки « Цель оценки и виды стоимости».(ФСО №2). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 255.
5. Федеральный стандарт оценки « Требования к отчету об оценке».(ФСО №3). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 254
6. Свод Стандартов Оценки РОО. 2010 год.
7. Международные стандарты оценки 2011 год.
8. Сборник Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания для переоценки основных фондов. Издательство литературы по строительству..
9. Д. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 2005 г.
10. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 2004 г.
11. Т.Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова, В. Е. Есипов, С. К. Мирзажанов « Оценка недвижимости» учебное пособие, КноРус, 2011 г.
12. Четыркин Е. Подходы финансовых и коммерческих расчетов. М., 1993.
13. Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. М., ИНФА-М, 1996.
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
16. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 2004.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области

Дата выдачи:

"20" сентября 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Кольчуга" от 31.07.2012

• Заявка на приобретение инвестиционных паев 13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
• Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кольчуга", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства, общая площадь 38 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1780 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д.60

Кадастровый (или условный) номер: 33:02:004000:219

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/074/2012-750

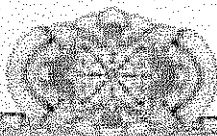
Регистратор

Тиханова Л. Н.

М.П.



Серия 33 АЛ № 428710





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области

Дата выдачи:

"20" сентября 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Кольчуга" от 31.07.2012

• Заявка на приобретение инвестиционных паев 13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

• Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кольчуга", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

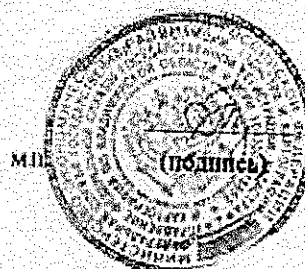
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства, общая площадь 38 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1320 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д.93

Кадастровый (или условный) номер: 33:02:000000:225

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/079/2012-123

Регистратор

Тиханова Л. Н.



Серия 33 А Л № 428706





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО

ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Кольчуга" от 31.07.2012

• Заявка на приобретение инвестиционных паев 13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кольчуга", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства, общая площадь 38 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1760 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Ильино, ул. Центральная, д.60

Кадастровый (или условный) номер: 33:02:000000:218

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/079/2012-122

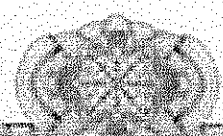
Регистратор

Тиханова Л. Н.

МП



Серия 33 АЛ № 428707





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

Дата выдачи:

"20" сентября 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости "Кольчуга" от 31.07.2012

• Заявка на приобретение инвестиционных паев 13-01-1/0001 для физических лиц от
16.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в
оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР
Менеджмент" от 04.09.2012

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кольчуга", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства, общая
площадь 38 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1620
м, по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами
участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Ильино, ул.
Центральная, д.93

Кадастровый (или условный) номер: 13:02:000000:223

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20"
сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/079/2012-129

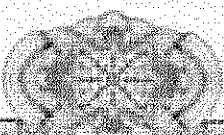
Регистратор

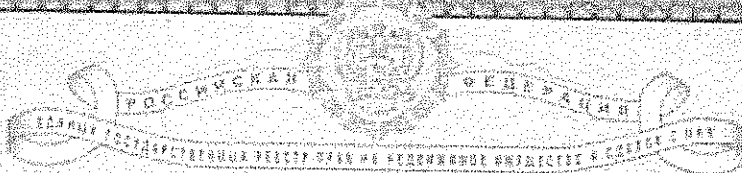
Тихонова Л. Н.

М.П.



Серия 33 АЛ № 428709





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области

Дата выдачи:

"20" сентября 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Кольчуга" от 31.07.2012

• Заявка на приобретение инвестиционных паев 13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кольчуга", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства, общая площадь 38 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1480 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д.93

Кадастровый (или условный) номер: 33:02:000000:224

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/079/2012-125

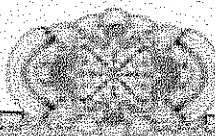
Регистратор

Тиханова Л. Н.

МП



Серия 33 АЛ № 426708



		«КОПЬЯ» ПЕРИ ПРЕЗИДЕНТ ТАБАКОВЫЙ
Федеральная регистрационная служба		
ВЫПИСКА из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков		
«12» июля 2007 г.		
Настоящая выписка дана по заявлению Табаковой Светланы Алексеевны (Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)		
Саморегулируемая организация Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (полное наименование организации, юридический адрес) г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2А, стр. 1		
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «9» июля 2007 г. за № 0003		
	С.В. Васильев (подпись) (инициалы, фамилия) 12 июля 2007 г. (дата)	



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77

www.sk-ff.ru
info@sk-ff.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1061/15

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1061/15 от 03.03.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Балансовая Экспертиза»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117071, г. Москва, Ленинский проспект, д.32А, зона «Д», к.543
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» марта 2015 г. по «02» марта 2016 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 03.03.2015г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности оценщиков, уполномоченный на основании доверенности
№ 001/2015 от 01.03.2015г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«Балансовая Экспертиза»
Договор на основании Устава



(Гончаренко С.В.)

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

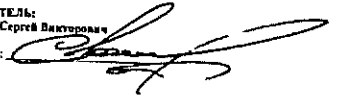
ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-017719/15

«20» марта 2015 г.

г. Москва

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. Гончаренко Сергей Викторович
Паспортные данные: 4512, 66619, Отмашевым УОМС России по г.р. Москве по району Черемушки, 01.04.2013
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Новочеремушкинская, дом 52, корп. 2, кв. 192
2. **СТРАХОВЩИК:**
2.1. Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Петровка, 12 стр. 2
3. **УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Листовая ФССИ С 340728 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования применяются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять.
4. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заимчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) ином третьему лицу.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с досрочным согласованием со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при выдании дела в судебный и арбитражный органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
5. **СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:**
5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при выдании дела в судебный орган, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
6.1. С «19» марта 2015 года по «18» марта 2016 года, оба даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
7. **РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
7.1. Страховая выплата по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевшие место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. **СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правила страхования ответственности оценщиков.
9. **ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:**
9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере: **Рублей 300.000 (Триста тысяч).**
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 100.000 (Сто тысяч).**
10. **ФРАНШИЗА:**
По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
11. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
Рублей 1,200 (Одна тысяча двести) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 15.04.2014 г.
При наступлении страхового случая в срок, установленный в настоящем Договоре, тем дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу. В случае неисполнения либо нарушения Страхователем условий Договора, настоящий Договор считается не вступившим в силу.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Гончаренко Сергей Викторович

Страхователь: 

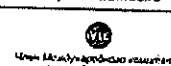
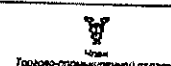
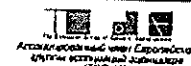
СТРАХОВЩИК:
ОАО «ИНГОССТРАХ»

От Страховщика: 
(Должностное лицо: Генеральный директор ООО «Ингосстрах» Протова Т.А. (И.О. Должностного лица: Протова Т.А.))
3/13 от 19.02.2015



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

107078, Москва, Новая Басманная, 21-1 Т/ф.: (495) 287-46-02, 287-26-67 E-mail: info@value.ru http://www.mrao.ru



Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Гончаренко Сергея Викторовича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Гончаренко Сергей Викторович**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом **Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»**
(наличие участия в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 02068.

21 «декабря» 2007 года

Дата выдачи: **14.03.2015**

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



(С.А. Табакова)

ОТЧЕТ № 04-553(1)

БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

107078, Москва, 1-4 Басманный пер., 2А Тел.: (495) 657-06-37, (499) 261-67-10, 261-41-09, 261-41-96 Факс: (499) 257-87-18
E-mail: info@stromo.ru <http://www.stromo.ru>



1994



1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052
2053
2054
2055
2056
2057
2058
2059
2060
2061
2062
2063
2064
2065
2066
2067
2068
2069
2070
2071
2072
2073
2074
2075
2076
2077
2078
2079
2080
2081
2082
2083
2084
2085
2086
2087
2088
2089
2090
2091
2092
2093
2094
2095
2096
2097
2098
2099
2100
2101
2102
2103
2104
2105
2106
2107
2108
2109
2110
2111
2112
2113
2114
2115
2116
2117
2118
2119
2120
2121
2122
2123
2124
2125
2126
2127
2128
2129
2130
2131
2132
2133
2134
2135
2136
2137
2138
2139
2140
2141
2142
2143
2144
2145
2146
2147
2148
2149
2150
2151
2152
2153
2154
2155
2156
2157
2158
2159
2160
2161
2162
2163
2164
2165
2166
2167
2168
2169
2170
2171
2172
2173
2174
2175
2176
2177
2178
2179
2180
2181
2182
2183
2184
2185
2186
2187
2188
2189
2190
2191
2192
2193
2194
2195
2196
2197
2198
2199
2200
2201
2202
2203
2204
2205
2206
2207
2208
2209
2210
2211
2212
2213
2214
2215
2216
2217
2218
2219
2220
2221
2222
2223
2224
2225
2226
2227
2228
2229
2230
2231
2232
2233
2234
2235
2236
2237
2238
2239
2240
2241
2242
2243
2244
2245
2246
2247
2248
2249
2250
2251
2252
2253
2254
2255
2256
2257
2258
2259
2260
2261
2262
2263
2264
2265
2266
2267
2268
2269
2270
2271
2272
2273
2274
2275
2276
2277
2278
2279
2280
2281
2282
2283
2284
2285
2286
2287
2288
2289
2290
2291
2292
2293
2294
2295
2296
2297
2298
2299
2300
2301
2302
2303
2304
2305
2306
2307
2308
2309
2310
2311
2312
2313
2314
2315
2316
2317
2318
2319
2320
2321
2322
2323
2324
2325
2326
2327
2328
2329
2330
2331
2332
2333
2334
2335
2336
2337
2338
2339
2340
2341
2342
2343
2344
2345
2346
2347
2348
2349
2350
2351
2352
2353
2354
2355
2356
2357
2358
2359
2360
2361
2362
2363
2364
2365
2366
2367
2368
2369
2370
2371
2372
2373
2374
2375
2376
2377
2378
2379
2380
2381
2382
2383
2384
2385
2386
2387
2388
2389
2390
2391
2392
2393
2394
2395
2396
2397
2398
2399
2400
2401
2402
2403
2404
2405
2406
2407
2408
2409
2410
2411
2412
2413
2414
2415
2416
2417
2418
2419
2420
2421
2422
2423
2424
2425
2426
2427
2428
2429
2430
2431
2432
2433
2434
2435
2436
2437
2438
2439
2440
2441
2442
2443
2444
2445
2446
2447
2448
2449
2450
2451
2452
2453
2454
2455
2456
2457
2458
2459
2460
2461
2462
2463
2464
2465
2466
2467
2468
2469
2470
2471
2472
2473
2474
2475
2476
2477
2478
2479
2480
2481
2482
2483
2484
2485
2486
2487
2488
2489
2490
2491
2492
2493
2494
2495
2496
2497
2498
2499
2500
2501
2502
2503
2504
2505
2506
2507
2508
2509
2510
2511
2512
2513
2514
2515
2516
2517
2518
2519
2520
2521
2522
2523
2524
2525
2526
2527
2528
2529
2530
2531
2532
2533
2534
2535
2536
2537
2538
2539
2540
2541
2542
2543
2544
2545
2546
2547
2548
2549
2550
2551
2552
2553
2554
2555
2556
2557
2558
2559
2560
2561
2562
2563
2564
2565
2566
2567
2568
2569
2570
2571
2572
2573
2574
2575
2576
2577
2578
2579
2580
2581
2582
2583
2584
2585
2586
2587
2588
2589
2590
2591
2592
2593
2594
2595
2596
2597
2598
2599
2600
2601
2602
2603
2604
2605
2606
2607
2608
2609
2610
2611
2612
2613
2614
2615
2616
2617
2618
2619
2620
2621
2622
2623
2624
2625
2626
2627
2628
2629
2630
2631
2632
2633
2634
2635
2636
2637
2638
2639
2640
2641
2642
2643
2644
2645
2646
2647
2648
2649
2650
2651
2652
26

[illegible]

(215)
 ANYWAY REBUTED BY
 EVIDENCE OBTAINED FROM 2011

ИНГОССТРАХ
Ingostrakh

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

N# 433-017711/15

2015 г.

Т. Мочина

Л.Л. Богданович (г. Киев, Украина)
Институт химии, 45-й км. 67018, Пгребитский ст. 20, 014, Киевское р-н. М. Киев, 07104, 2002.

2.2.1. Отправить справочные материалы областному институту культуры.
Адрес: Москва, ул. Пятницкая, 13 стр. 2.

1.1. Настоящий Договор является и действует в соответствии с положениями страхового законодательства от 04.04.2007 г. (Закон РКСН С №6928-77 от 20.07.2010 г.).

Борьбу с преступностью в настоящее время ведут органы внутренних дел и милиция совместно с органами государственной безопасности. Стало известно, что получены сведения о деятельности преступных группировок.

4.1.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском стихийных бедствий, возмещаемых в соответствии с действующим законодательством, возникающим вследствие повреждения имущества.

магистрантов доктор и профессор оспаривают, и (или) иные третьи лица.

3.2. Общественные организации, такие как Ассоциация по продвижению технологий Российских фирм (АПТ), Ассоциация производителей интеллектуальной собственности (АСОИ), Ассоциация российских производителей интеллектуальной собственности (АРОИ), Ассоциация производителей интеллектуальной собственности (АПОИ) и др. в судебном порядке, а также на основании решений арбитражных судов, взыскивают с ответчиков компенсацию за нарушение прав на интеллектуальную собственность, связанных с использованием объектов интеллектуальной собственности, связанных с использованием объектов интеллектуальной собственности.

[illegible]

3.2.2. Структурой случаев также является многократное у Страновым расхождение на сумму при расчете дел в 2012 г. Структурой ошибок, вызвала расхождение на сумму будут записаны в административном, которые были рассмотрены в 2012 г. Структурой многократных случаев.

6.1. С 15 марта 2015 года по 15 марта 2016 года, оба даты включительно, при условии оплаты страховой премии в период, предусмотренный настоящим Договором.

[illegible]

2.1. Страны имеют на истокую Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, являясь место в течение Периода страхования или наступления страхового случая. Исполнительный период по истокую Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять основное деятельность.

2.1. В сумму страховых взносов, подлежащую выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правки Страховщика отменяются.

3.9.1. Лица, ответственные по хозяйственному Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливаются в размере Рубль 300,000 (Триста тысяч).

§ 2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п. 2. статьи 180 Договора) устанавливается в размере Рублей 100.000 (Сто тысяч).

NEW MATERIALS IN CONSTRUCTION AND CONSTRUCTION MATERIALS

Рублей 1.200 (Одна тысяча двести) за период строительства. Оплата строителей премии производится ежемесячными платежами в соответствии с установленным сметой в срок по 15.04.2011 г.

[illegible]

СТРАХОВАТЕЛЪ:
Велислава Н. Иванова
Страхотел:

Выпуск

из реестра сакрегіруемой організації оцешніков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации
свидетельств выдана по заявлению

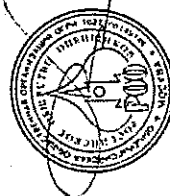
Забочниной Ирины Владимировны

о том, что Водичница Ирина Владимировна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оцеллиников»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 004103
«24» марта 2008г.

Дата выдачи « 05 » ноября 2009г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



Протумеровано, прошнуровано и скреплено печатью

41 (Сорок один) листов

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"Балансовая

Экспертиза"

"Балансовая

Экспертиза"