



БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ОТЧЕТ № 04-553 (3)

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**Расположенных в Судогодском районе Владимирской области,
с кадастровым номером:**

33:11:13 02 05:0075

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.....	6
3. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНАЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	9
4. ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	10
5. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ.....	12
6. ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ ВО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	13
7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	22
8. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	23
9. РАССЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	24
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	39
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	30

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №1

Описание Объекта Оценки	
Адрес:	Участок находится примерно в 2500м. по направлению на северо-запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Ушаково.
Населенный пункт	д. Ушаково
Степень ликвидности	Средняя
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	111045 м ²
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения.
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый номер	33:11:13 02 05:0075
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Правообладатель/ли, доля 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. Копия Свидетельства на право собственности на землю 33 АЛ № 428656 от 20 сентября 2012 года.
Заказчик	Управляющая компания Общество с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кольчуга»
Существующие обременения права	Доверительное управление.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта
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, руб.	32 210 823
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 Земельного участка, расположенного в Судогодском районе Владимирской области. Кадастровый номер 33:11:13 02 05:0075.

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 – Земельного участка, общей площадью 111045 кв. м. по состоянию на 20 октября 2015 года составляет:

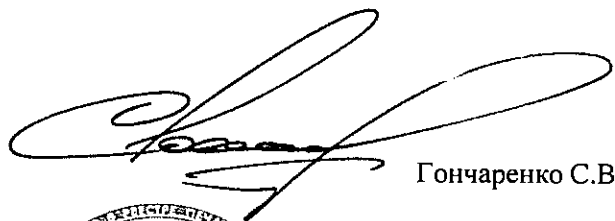
32 210 823

(Тридцать два миллиона двести десять тысяч восемьсот двадцать три) рубля.

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	Земельный участок, площадью 111045 м ²
Местоположение Объекта	Участок находится примерно в 2500м. по направлению на северо-запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Ушаково.
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 стоимости	Для принятия управленческих решений, определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФ недвижимости «Кольчуга»
Срок проведения оценки	14-23 октября 2015 года
Дата определения стоимости	20 октября 2015 года
Дата составления отчета	23 октября 2015 года
Статус настоящего 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 земельного участка, общей площадью 111045 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 № 428656 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 объем 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 объемов 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» объем 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%), объема 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.

Объем 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

Объем 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 объеме 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.

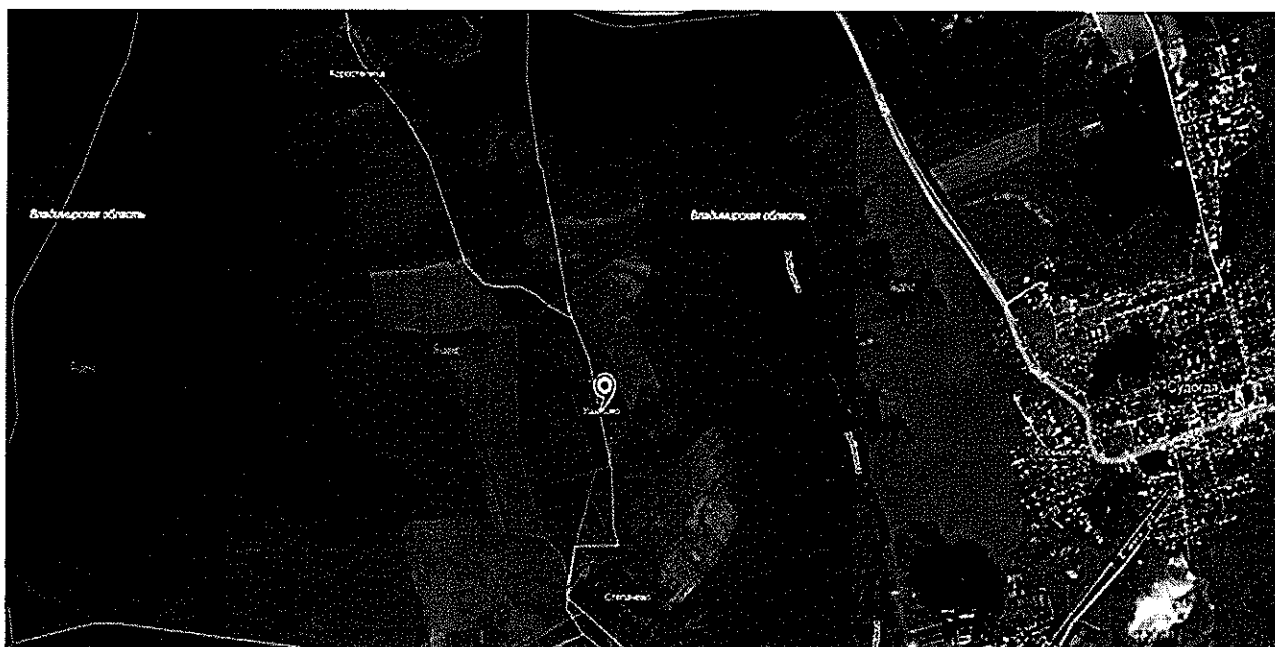
Подлежащий оценке Объект - ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК располагается в районе с развитой инфраструктурой, используется в соответствии с его целевым назначением. Включение Объекта в общую инфраструктуру, а также хорошая транспортная доступность и наличие коммуникаций, позволяет принять настоящее использование Объекта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



8. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ



Объект оценки представляет собой земельный участок, площадью , площадью 111045 кв. м, находящийся в деревне Ушаково Судогодского района Владимирской области. Участок оснащен 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, 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.

2. Владимирская область, Александровский район, пос. Светлый. Ярославское шоссе, 100 км от МКАД. Участок 10 га, земля сельскохозяйственного назначения. До города Александров – 2 км.. Прекрасная транспортная доступность из Москвы всеми видами транспорта.. Цена: 25 000 000 (25 000 руб. /сотка). www.unibo.ru. Телефон: +7 918 557 63 63.

3. Владимирская область, 170 км от МКАД, около с. Афинеево. Земельный участок 21 Га. Рядом р. Колокша, северная и восточная граница проходит вдоль асфальтированной дороги. Линии электропередач проходят по северной части участка. В ближайшей перспективе газификация села. Кадастровый № 33:04:062201:1762. Цена: 43 000 000 рублей. (20 500 руб./сотка.) www.domofond.ru. Телефон: 8 910 098 23 31.

4. Владимирская область, 160 км от МКАД, дер.Терновка. Земельный участок сельскохозяйственного назначения. Площадь участка 9,2 Га. Через участок проходит родниковый ручей, с северной и южной границы участка расположены пруды, электричество проходит через участок, подъезд от асфальтовой дороги до участка 1 км отсыпанной ПГС. Кадастровый № 33:04:101901:245. Цена: 23 000 000 рублей. (25 000 рублей/сотка.) www.domofond.ru. Телефон: 8 910 098 23 31.

Таблица корректировок

Таблица № 3

Участок	Объект оценки	Объекты аналоги			
		1	2	3	4
Площадь участка, соток	1110,45	780	1 000	2 100	920
Цена предложения, руб.		18 950 000	25 000 000	43 000 000	23 000
Цена за 100 м ² , руб.		24 195	25 000	20 500	25 000
Дата предложения (рыночные условия)		05.10.15	10.10.15	14.10.15	12.10.15
Корректировка на рыночные условия		0	0	0	0
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		24 195	25 000	20 500	25 000
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.		24 195	25 000	20 500	25 000
Расстояние от МКАД, местоположение, км	190	120	100	170	160
Корректировка на местоположение		-2%	-5%	0	0
Цена за 100 м ² после		23 711	23 750	20 500	25 000



корректировки, руб..					
Корректировка на условия предложения, %		-1%	-1%	-1%	-1%
Цена за 100 м ² после корректировки, руб..		23 474	23 512	20 295	24 750
Размер участка, соток	1110,45	780	1 000	2 100	920
Корректировка на размер участка		0	0	+1%	0
Цена после корректировки, руб.		23 239	23 512	20 500	24 750
Использование	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения
Корректировка на назначение		0	0	0	0
Цена после корректировки, руб.		23 239	23 512	20 500	24 750
Рельеф участка	Ровный, горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный	Пологий	Ровный, горизонтальный
Корректировка на рельеф участка		0	0	+5%	0
Цена после корректировки, руб.		23 239	23 512	21 525	24 750
Наличие подъездных путей	Асфальтированный подъезд	Грунтовый заросший подъезд	Асфальтированный подъезд	Асфальтированный подъезд, частично грунтовая дорога	Асфальтированный подъезд, 1 км - ПГС
Корректировка на наличие подъездных путей		+10%	0	+5%	+5%
Цена после корректировки, руб.		25 563	23 512	22 601	25 987
Наличие коммуникаций	Электричество, газ по границе	Электричество, газ рядом	Нет	Электричество, газификация в перспективе	Электричество, газ в перспективе
Корректировка на наличие коммуникаций		+10%	+25%	+15%	+15%
Цена после корректировки, руб.		28 119	29 390	25 991	29 885
Наличие леса, водоема	Лес рядом	Лес по границе	Лес рядом	Недалеко лес	Поле, рядом пруд
Корректировка на наличие леса и водоема		-2%	0	+5%	+5%
Цена после корректировки, руб.		27 556	29 390	27 290	31 792
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенная цена за 100 м ² , руб.	29 007				

В результате проведенных расчетов стоимость 100 м² для оцениваемого земельного участка составляет: 29 007 рублей.

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, удаленность от МКАД, ближайшее окружение, возможный круглогодичный подъезд.

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

Корректировка проводится по отношению к земельному участку переведенному под дачное строительство.



Рыночная стоимость земельного участка размером 111045 м²

*Расположенного примерно в 2500м. по направлению на северо-запад от ориентира
населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская
область, Судогодский район, д. Ушаково, округленно,*

составляет:

32 210 823

(Тридцать два миллиона двести десять тысяч восемьсот двадцать три) рубля.



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, руб.	32 210 823		
ИТОГО:	32 210 823		

Таким образом:

Рыночная стоимость Объекта оценки, на дату проведения оценки составляет:

32 210 823

(Тридцать два миллиона двести десять тысяч восемьсот двадцать три) рубля.

Директор ООО «Балансовая Экспертиза»
Специалист по оценке

Специалист по оценке



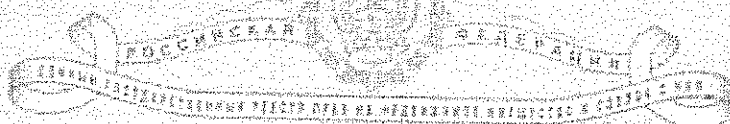
Гончаренко С.В.

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. Ордуй. «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 ПРАВА

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 ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 111 045 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 2500 м по направлению на северо-запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Владимирская, р-н Судогодский, д. Ушаково

Кадастровый (или условный) номер: 33:11:130205:75

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

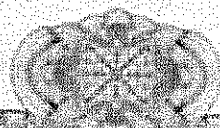
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/079/2012-134

Регистратор

Тиханова Л. Н.



Серия 33 АЛ № 428656





«КОПИЯ» ВЕРНА
Президент РСО
ТАБАКОВ С.А.



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. Заявитель для полного наименования организации)

Саморегулируемая организация **Общероссийская
общественная организация «Российское
общество оценщиков»**
(полное наименование организации, юридический адрес)
Москва, ул. Новая Басманная, д. 24, 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)



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

www.sk-lf.ru
info@sk-lf.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 Подписи:	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 ЗАО на основании доверенности
№ 0009/4-10-1 от 10.06.2014г.

М.Р. «03»
 Для
 «Сопроводительных
 документов»
 3
 «Вестник и Финансы»
 МОСКВА
 1739081985

(Потанова Е.Ю.)

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

сти директор на

«Балансовая
«03» марта
Экспертиза»

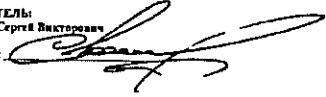
—(Гоцчаренко С.В.)

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

«20» марта 2015 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. Гончаренко Сергей Викторович
Паспортные данные: 4513, 694519, Отделением УФМС России по г. Москве по району Чертановский, 83.84.2813
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 (Лицензия ФССП С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются 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, возникшим вследствие причинения ущерба залатке, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при введении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страхователя с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов 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 введении дел в судебных органах, 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, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (переходящие претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
7.1. Страховая защита 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.
9.1. 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 добровольными платежами в соответствии с выставленным счетом в срок по 15.04.2014г.
При нарушении страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу с момента нарушения, а также любых правовых последствий для его сторон.

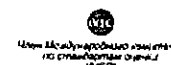
СТРАХОВАТЕЛЬ:
Гончаренко Сергей Викторович
Страхователь: 

СТРАХОВЩИК: **ИНГОССТРАХ**
ОСАО «ИНГОССТРАХ»
От Страховщика:
(Коп. выдана Страхователю в соответствии с требованиями Положения Т.П. «О порядке выдачи документов Страхователям» № 3943733-
X/15 от 19.02.2015 г.)



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

107070, Москва, Новая Басманная, 21-1 Т/ф.: (495) 267-48-02, 267-26-67 E-mail: info@valuer.ru http://www.rrsa.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»
(наименование членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

21 «декабря» 2007 года

Дата выдачи: 14 ЯНВ 2008

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



(С.А. Табакова)



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

107078, Москва, 1-й Басманный пер. 2А Тел: (499) 657-46-57, (499) 261-67-10, 261-45-08, 261-44-06 Факс: (499) 267-87-18
E-mail: info@roo.ru http://www.roo.ru

Член Российской Федерации
Учредитель: Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии (ФТЭТ)
Адрес: 107078, Москва, 1-й Басманный пер. 2А
Тел: (499) 657-46-57, (499) 261-67-10, 261-45-08, 261-44-06
Факс: (499) 267-87-18
E-mail: info@roo.ru



Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Войчишиной Ирины Владимировны

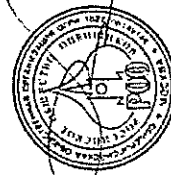
о том, что Войчишина Ирина Владимировна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

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

Дата выдачи «05» ноября 2009г.

С.А. Табакова

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



ИНГОССТРАХ
Ингосстрах

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
№ 43-01711/15

г. Москва

20-го марта 2015 г.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Полное наименование: ООО «ИНГОССТРАХ»
Российская Федерация, г. Москва, ул. Петровка, 13 стр. 2.

2. **СТРАХОВЩИК:**
Полное наименование: ООО «ИНГОССТРАХ»
Российская Федерация, г. Москва, ул. Петровка, 13 стр. 2.

3. **УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Настоящий Договор является частью пакета документов, составляющих условия страхования, и должен использоваться в совокупности с ними.

4. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
Настоящий Договор является частью пакета документов, составляющих условия страхования, и должен использоваться в совокупности с ними.

5. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
Настоящий Договор является частью пакета документов, составляющих условия страхования, и должен использоваться в совокупности с ними.

6. **ВНЕШНИЙ СТРАХОВАТЕЛЬ (СЛУЖИТЕЛЬ СТРАХОВАТЕЛЯ):**
Настоящий Договор является частью пакета документов, составляющих условия страхования, и должен использоваться в совокупности с ними.

7. **РЕГРЕССИВНЫЙ ПЕРИОД:**
Настоящий Договор является частью пакета документов, составляющих условия страхования, и должен использоваться в совокупности с ними.

8. **СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
Настоящий Договор является частью пакета документов, составляющих условия страхования, и должен использоваться в совокупности с ними.

9. **ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:**
Настоящий Договор является частью пакета документов, составляющих условия страхования, и должен использоваться в совокупности с ними.

10. **ФРАНШИЗА:**
Настоящий Договор является частью пакета документов, составляющих условия страхования, и должен использоваться в совокупности с ними.

11. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
Настоящий Договор является частью пакета документов, составляющих условия страхования, и должен использоваться в совокупности с ними.

12. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Войчишина Ирина Владимировна

13. **СТРАХОВЩИК:**
Ингосстрах

14. **ПОДПИСИ:**
Войчишина Ирина Владимировна

15. **ПОДПИСИ:**
Ингосстрах

16. **ПОДПИСИ:**
Ингосстрах

17. **ПОДПИСИ:**
Ингосстрах

18. **ПОДПИСИ:**
Ингосстрах

19. **ПОДПИСИ:**
Ингосстрах

20. **ПОДПИСИ:**
Ингосстрах

21. **ПОДПИСИ:**
Ингосстрах

22. **ПОДПИСИ:**
Ингосстрах

23. **ПОДПИСИ:**
Ингосстрах

24. **ПОДПИСИ:**
Ингосстрах

25. **ПОДПИСИ:**
Ингосстрах

26. **ПОДПИСИ:**
Ингосстрах

27. **ПОДПИСИ:**
Ингосстрах

28. **ПОДПИСИ:**
Ингосстрах

29. **ПОДПИСИ:**
Ингосстрах

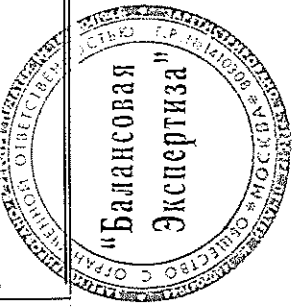
30. **ПОДПИСИ:**
Ингосстрах

31. **ПОДПИСИ:**
Ингосстрах

32. **ПОДПИСИ:**
Ингосстрах

Протуеровано, проишуровано и скреплено печатью

35 (Тридцать пять) листов



[Handwritten signature]