MITRAGRUP.RU
тел: 8 (495) 532-32-82

ООО «Митра Групп»; Юр. Адрес: 129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А;
Факт. адрес: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139;
КПП: 771601001; Банк: Московский банк ОАО «Сбербанк России»; р/с: 40702810738000069116;
к/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

ОТЧЕТ № 868255-Н

об оценке рыночной стоимости земельного участка,

общей площадью 180 000 кв. м, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер [redacted]

Договор на оказание услуг:	[redacted]
Заказчик:	
Дата оценки:	16.02.2015 г.
Дата составления отчета:	17.02.2015 г.

Москва, 2015

Оглавление

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ 4
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ 5
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ 5
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 6
7. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 6
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 7
8.2. Перечень использованных при проведении оценки данных 7
8.3. Техническое описание 7
8.4. Анализ местоположения объекта оценки 8
9. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ 13
9.1. Краткий обзор общеэкономической ситуации 13
9.2. Краткий обзор рынка земли Смоленской области. 14
10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. 19
11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА 20
11.1. Затратный подход. Отказ от применения затратного подхода 20
11.2. Доходный подход. Отказ от применения доходного подхода 20
11.3. Сравнительный подход 20
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 26
13. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ 26
14. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 26
15. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 27
16. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ 27

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором об оценке № 868256/01 от 16.02.2015 г. специалистами ООО «Митра Групп» произведена оценка рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 180 000 кв.м, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 67

Цель оценки: определение рыночной стоимости.
Оценка проведена по состоянию на 16.02.2015 г.
Назначение оценки: для принятия управленческих решений.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен на основании исследований рынка аналогичных объектов. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в Отчете с учетом принятых допущений и ограничений.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности.

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 180 000 кв. м, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 6 дату оценки 16.02.2015 г. составляет:

860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) рублей

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету, прошу, обращаться непосредственно в ООО «Митра Групп».

Оценщик *Кормин В.М.*

Ген. Директор
ООО «Митра Групп» *Дорогинин В.Е.*

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №1	
Объект оценки	
Адрес объекта оценки (местоположение)	
Имущественные права на Объект оценки	
Собственник объекта оценки	
Существующие ограничения (обременения) права	
Заказчик оценки	
Цель оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	
Вид стоимости	
Дата оценки	
Дата осмотра объекта	
Срок проведения оценки	
Допущения и ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №2	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Адрес объекта оценки (местоположение)	
Цель оценки	
Основание проведения оценки	
Вид определяемой стоимости	
Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода	
Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода	
Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода	
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица №3	
Организационно - правовая форма	
Полное наименование	
Основной государственный регистрационный номер	
Дата присвоения основного государственного регистрационного номера	
Местонахождение	
ИНН/КПП	

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица №4	
Организационно – правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «МитраГрупп»
Основной государственный регистрационный номер	1147746547673
Юр. Адрес	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А
Факт. адрес	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Фамилия, имя, отчество оценщика	Кормин Вадим Михайлович
Местонахождение оценщика	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный номер в едином государственном реестре СРО за № 1158 от 01.11.2013 г.)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II №004533 «Международная академия оценки и консалтинга» по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 29 сентября 2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № 08905/776/00020/4 от 08.10.2014 г. в ОАО «АльфаСтрахование» страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) руб., лимитом до 25.10.2015 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	2 года

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

- Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.
- В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
- Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не

является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Результат оценки может быть иным, в случае обнаружения дополнительной документации, или выявления впоследствии факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- Оценка является вероятностной (неопределенной) величиной, она не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости. Вывод о том, что итоговая оценка содержит неопределенность, в явном виде указано в Руководстве 5 «Неопределенность оценки» в стандартах оценки, которые издает RICS.
- Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.
- Оценщик исходил из допущения, что собственник объекта оценки не против проведения оценки принадлежащего ему имущества.
- Итоговая величина стоимости оценки, указанная в отчете, составленном на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №254;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные протоколом № 4/2010 от 31.08.2010 г.

7. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
  - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
  - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
  - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки).
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Фундаментальным принципом оценки, положенным в основу настоящего отчета, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). При определении НЭИ объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (п. 10 ФСО №1). Практическим методическим выражением принципа НЭИ при оценке рыночной стоимости является моделирование поведения типичного покупателя на рынке (ст. 3 Закона об оценочной деятельности), а также продавца, заинтересованного в максимизации принадлежащих ему активов.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- [redacted]
- [redacted]

8.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	[redacted]
2	Технические характеристики	
3	Бухгалтерская информация	Не предоставлена
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

8.3. Техническое описание

Таблица № 5 Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта

Показатель	***Описание или характеристика показателя***
5.1 Характеристика местонахождения объекта	
Область	[redacted]
Район	
Адрес (местоположение)	бласть, Гагаринский район, северо-западнее д.
Удаление от МКАД, км.	
Общая характеристика земельного участка	
Общая площадь, кв.м. / сот / га	[redacted]
Кадастровый №	
Категория земель	

Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства [redacted]
Кадастровая стоимость земельного участка, руб. (согласно данных публичной кадастровой карте http://maps.rosreestr.ru/)	[redacted]
Форма участка (на схеме участок обозначен желтым цветом)	[redacted]

Коммуникации на земельном участке:

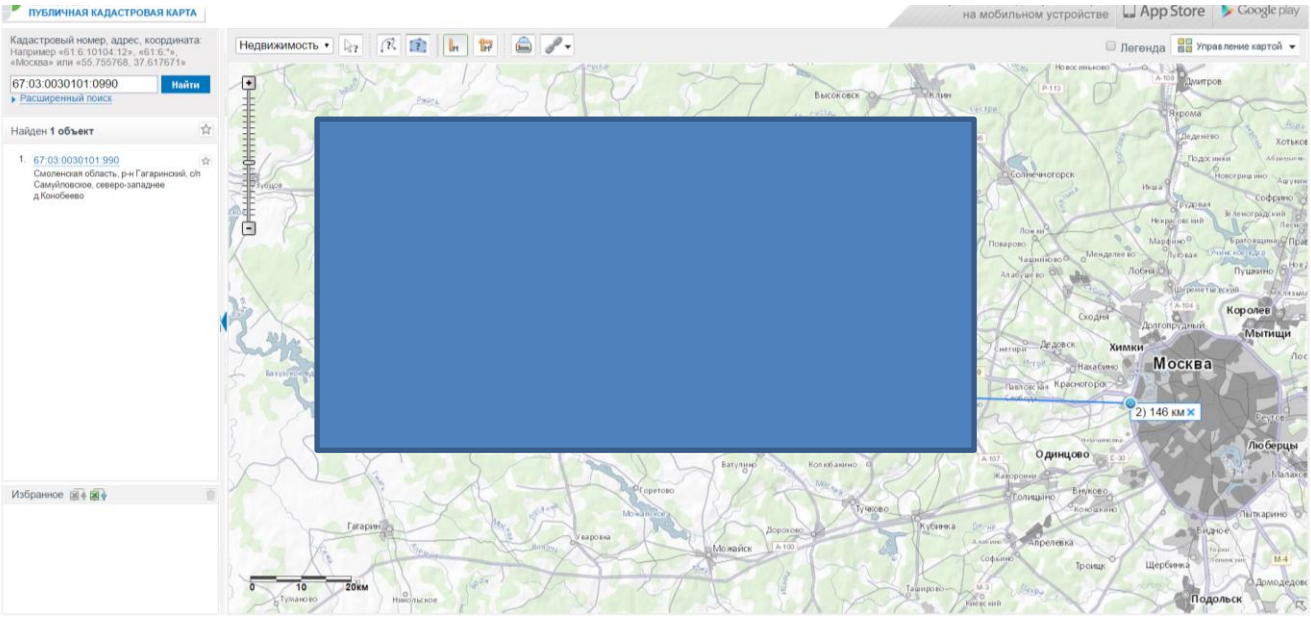
Водоснабжение (центральное, скважина, колодец)	Отсутствует
Канализация (центральная, септик)	Отсутствует
Газ	Отсутствует
Электричество, кВт	Отсутствует

8.4. Анализ местоположения объекта оценки

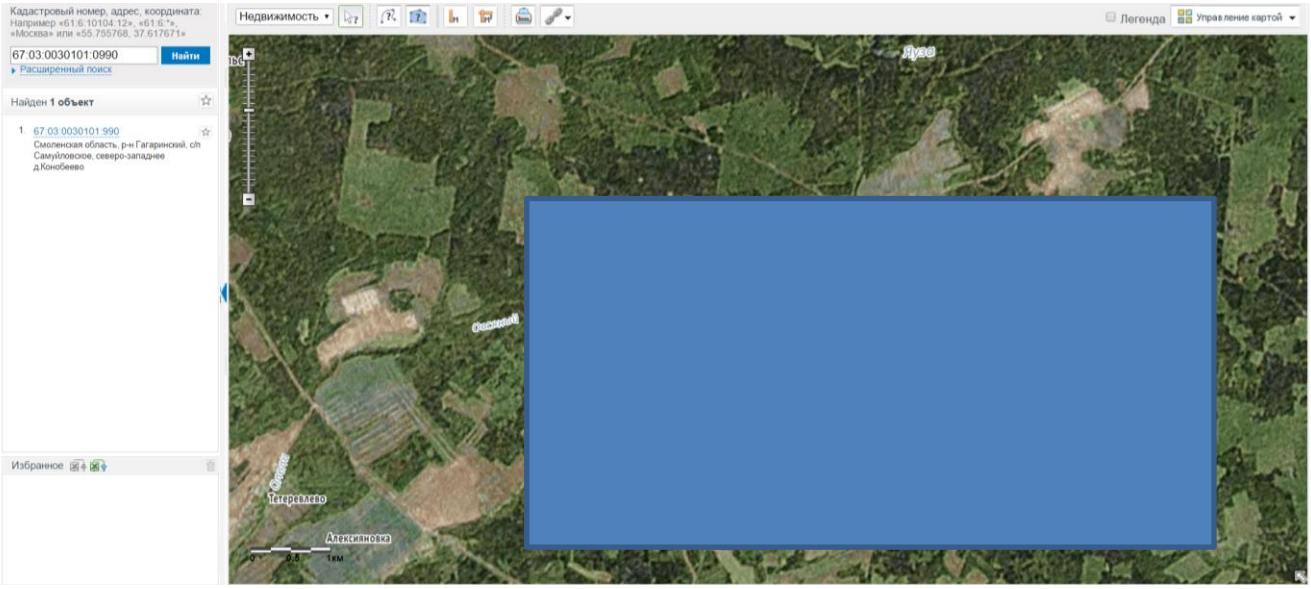
Местоположение объекта оценки

Адрес (местоположение) объекта оценки: Смоленская область, Гагаринский район, северо-западнее д. Конобеево.

Объект оценки на скрине карты отмечен значком.



Местоположение оцениваемого объекта (с использованием данных Публичной кадастровой карты, http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/) в крупном масштабе



Смоле́нская о́бласть (*Смоленщина*) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Граничит с Московской, Калужской, Брянской, Псковской и Тверской областями России, а также с Могилёвской и Витебской областями Белоруссии.

Площадь — 49 779 км². *Население* — 964 333 чел. (2015)

Областной центр — город Смоленск, расстояние до Москвы — 365 км по автодороге.

Административно-территориальное устройство и местное самоуправление

Основная статья: ***Административно-территориальное деление Смоленской области***

С 2006 года на территории области существуют 350 муниципальных образований, из них:

- 2 городских округа,
- 25 муниципальных районов,
- 25 городских поселений,
- 298 сельских поселений.

Муниципальные районы Смоленской области

Карта районирования Смоленской области

Экономика

Валовой региональный продукт: 79,2 млрд руб. (2006) (68,4 — 2005).

ВРП на душу населения: 79,3 тыс. руб. (2006) (67,5 — 2005).

Бюджет области:

доходы - 22 203,3 млн руб. (22,4% ВРП),

расходы - 23 589,3 млн руб.,

дефицит - 1386,0 млн руб. (2008).

Промышленный комплекс формирует около 38% ВРП (2006), из них 23,1% обрабатывающие производства (прежде всего химическая и пищевая промышленности), 8,3% — энергетика, 6,5% — строительный комплекс. В агропромышленном комплексе создаётся 10% ВРП (2006).

Промышленность

В объёме промышленного производства (55 946 млн руб. (2004)) выделяются ювелирная промышленность (около 15 %; ОАО ПО «Кристалл»),электроэнергетика (около 13 %; Смоленская АЭС, «Смоленскэнерго»), машиностроение (около 12%; «Автоагрегатный завод», «Вагоноремонтный завод»), пищевая промышленность (около 10 %) и химия (около 9%; «Дорогобуж»).

Электроэнергетика

Основные электростанции:

- Смоленская АЭС 3000 МВт.,
- Смоленская ГРЭС 630 МВт.,
- Смоленская ТЭЦ-2 275 МВт.,
- Дорогобужская ГРЭС 220 МВт.,
- также имеется десять станций меньшей мощности

Основная сетевая компания:

- филиал ОАО «МРСК Центра» — «Смоленскэнерго».

Гарантирующий поставщик электроэнергии:

- ОАО Смоленскэнергосбыт.

Химическая промышленность

- ОАО «Дорогобуж» (пос. Верхнеднепровский Дорогобужского района) — производитель минеральных удобрений, синтетического аммиака, серной и слабой азотной кислот и катализаторов. Входит в холдинг «Акрон».
- Несколько предприятий на базе бывшего завода пластмасс (ОАО «Авангард», ОАО «Полипласт», ЗАО "СП "Компитал", «Колтек-спецреагенты», Сафоновский филиал «Смолкабель») г. Сафоново: производство пластмассовых изделий, кабельной продукции, реагентов для нефтедобывающей и нефтеперерабатывающей промышленности.
- Рославльский химический завод выпускает продукцию бытовой химии (масляные краски, белила, лаки).
- Вяземский завод синтетических продуктов — фармацевтическую и косметическую продукцию.

Строительный комплекс

Основные производители строительных материалов: Смоленский ДСК, Сафоновский завод стройматериалов; кирпичные заводы: Смоленские № 1 и № 2, Вяземский, Рославльский, Сафоновский и Ельнинский; Издешковский завод строительной извести, Вяземский горно-обогатительный комбинат(щебень и песок для ЖБИ), Вяземский завод железобетонных шпал.

Пищевая промышленность

Регион занимает первое место в Центральном районе по производству молочных консервов и сухого молока, в области множество производителей сыра, крупные производители мучной, мясной, масложировой и овощеконсервной продукции.

Основные представители:

- ЗАО «Рудняконсервмолоко» (молочные консервы);
- Гагаринский и Кардымовский заводы сухого молока;
- Красноборский сыродельный комбинат (Смоленск);
- 5 мясокомбинатов в рамках ОАО «Смолмясо»;
- Смоленский и Вяземский комбинаты хлебопродуктов;
- Смоленский хлебобулочный комбинат, Вяземский пищекомбинат, Смоленское АО макаронных изделий;
- Рославльский жиркомбинат (АО «Растмасло») обрабатывающий льняное и горчичное семя, фасующий растительное масло и выпускающий натуральную олифу «Оксоль»;
- Смоленский консервный и Рославльский овощесушильный заводы.

Машиностроение

Ведущими среди подотраслей являются: автомобильная промышленность (22,3 %) и приборостроение (20,8 %), электротехническая промышленность (10,8 %), машиностроение для лёгкой и пищевой промышленности (7,2 %), а также авиастроение, производство энергетического оборудования и металлургия.

Основное направление специализации машиностроения — изготовление узлов, деталей и запасных частей к автомобилям. Основные предприятия подотрасли:

- Рославльский автоагрегатный завод — тормозная аппаратура;
- Смоленский автоагрегатный завод — коробки передач.

Другие отрасли машиностроения представлены отдельными предприятиями: Смоленский авиационный завод, заводы «Измеритель», «Диффузион», «Кентавр», «Протон», радиодеталей, торгового оборудования, «Инструмент», комплексных дорожных машин, бытовых холодильников (АО «Айсберг»), Дорогобужский котельный завод (п. Верхнеднепровский), Вяземский машиностроительный завод и завод «Динамик» (Гагарин), ОАО «Авангард» (г. Сафоново), Сафоновский электромашиностроительный завод, Рославльский завод алмазных инструментов. Ремонтные предприятия: Рославльский вагоноремонтный завод, Смоленский и Рославльские авторемонтные предприятия. Металлургия: Государственное унитарное предприятие города Москвы "Литейно-прокатный завод" (Ярцево).

Сельское хозяйство

Ведущая отрасль сельского хозяйства — животноводство (более 55% стоимости продукции отрасли) молочно-мясного направления. Поголовье крупного рогатого скота составляет около 725 тыс. голов, в том числе 290 тыс. коров. Птицеводство концентрируется на крупных птицефабриках, расположенных в пригородной зоне областного центра (АО «Сметанино», АО «Пригорское», Дивинская птицефабрика). Поголовье птицы в 2001 г. составило 2912,9 тыс. голов.

Сельскохозяйственные угодья области занимают 1,75 млн га (1 % площади сельхозугодий РФ) или 35,2 % её территории. 1,3 млн га приходится на пашню, в южных районах распаханность достигает 70 %.

Растениеводство области специализируется на кормовых (44 % посевных площадей) и зерновых (45 %) культурах, производстве льна, картофеля и овощей. Под зерновыми занято 160 тыс. га. На 2011—2015 запланировано развитие льняного комплекса. Под выращивание льна требуется отвести 12 000 га[18].

Производство 2001: Молоко — 444,2 тыс. т, мясо — 33 тыс. т, яйца — 321 млн шт., мясо птицы — 2,7 тыс. т, зерно — ок. 650 тыс. т, картофель — более 170 тыс. т, овощи — около 120 тыс. т.

В целом в 2001 году произведено продукции на сумму 7922,5 млн руб. В 2004 году — 10 361,7 млн руб.

Транспорт

Основные транспортные узлы региона — города Смоленск и Вязьма.

Расстояние от Смоленска до Москвы — 374 км.

Трубопроводы и ЛЭП

По территории области проложено четыре нитки транзитного газопровода «Сияние Севера» участка Торжок — Минск — Ивацевичи, доставляющего сибирский природный газ в Западную Европу и Белоруссию. Ведётся расширение газопровода Ямал — Европа транзит по которому в 2006 году составил 29,5 млрд м³.

Магистральный газопровод Брянск — Смоленск — Верхнеднепровский с компрессорной станцией в Смоленске и общей протяженностью 365 км, он предназначен для подачи газа в Смоленск, Рославль, Сафоново, Дорогобуж, Верхнеднепровский. Общая протяжённость магистральных трубопроводов в пределах области превышает 1500 км (2002).

В регионе разветвлённая сеть линий электропередач высокого напряжения, их общая протяжённость превышает 45 тыс. км. Основные магистральные ЛЭП (750 кВ) проложены от Смоленской АЭС в Тульскую (Михайловская подстанция), Брянскую (Новобрянская ПС) и Калужскую (Калужская ПС) области, а также в Беларусь. Передача электроэнергии за пределы области превышает 15 млрд кВт·ч/год.

Железнодорожный

Территория Смоленской области обслуживается Московской железной дорогой.

Основная железнодорожная двухпутная электрифицированная магистраль Москва — Минск — Брест имеет особое как пассажирское, так и грузовое значение, проходит через Гагарин, Вязьму, Сафоново, Ярцево и Смоленск. Кроме неё действуют однопутные тепловозные линии: историческая Рига — Орёл (через Рудню, Голынки, Смоленск, Починок и Рославль), Смоленск — Сухиничи, Вязьма — Ржев, Вязьма — Брянск, Вязьма — Калуга и Рославль — Сухиничи. Кроме того, действуют внутренние ветки Дурово — Владимирский Тупик (есть пассажирское сообщение), Смоленск — Сошно (ППЖТ Смоленской ГРЭС пос. Озёрный), на Дорогобуж и Верхнеднепровский (только грузовое сообщение). Длина железных дорог общего пользования, находящихся на территории Смоленской области — 1259 км (2002), длина подъездных железнодорожных путей предприятий — 672 км (2002).

Несколько действующих (Рославльское торфопредприятие и Редчинское торфопредприятие) и множество заброшенных узкоколейных железных дорог лесозаготовительных и торфоразрабатывающих предприятий.

Автомобильный

Протяжённость автомобильных дорог общего пользования в пределах области составляет 10,7 тыс. км, 95 % имеет твёрдое покрытие, свыше 60 % — усовершенствованное. Средняя плотность автодорог с твёрдым покрытием — 204 км на 1000 км² территории. Протяженность федеральных автомобильных дорог — 697 км (автомагистраль *Москва - Минск*, автодороги *Брянск — Смоленск* и *Москва - Малоярославец - Рославль*), включая в себя 96 мостов и путепроводов[19][20]. Из интернет-конференции губернатора Смоленской области Сергея Антуфьева:

Основные автодороги региона:

- **М1 «Беларусь»** (протяжённость в пределах области — 298 километров, через Вязьму, Сафоново, Ярцево и Смоленск);
- **Р120** Орёл — Витебск (221 км, через Рославль, Смоленск и Рудню);
- **А101** Москва — Варшава («Старая Польская» или «Варшавка»), протяжённостью 115 км, через Десногорск и Рославль).

К числу значимых следует отнести дороги:

- **Р133** Смоленск — Невель;
- **Р136** Смоленск — Нелидово;
- **Р132** Вязьма — Калуга — Тула — Рязань;
- **Р134 «Старая Смоленская дорога»** Смоленск — Дорогобуж — Вязьма — Зубцов;
- **Р137** Сафоново — Рославль.

Грузооборот автомобильного транспорта области составляет 0,6 млрд т·км, объём перевозки грузов — 19,2 млн т/год (2002).

Авиатранспорт

Действует аэродром Смоленск-Северный, посадочная площадка Смоленск-Южный, Несколько посадочных площадок с грунтовыми ВПП (в Велиже и других городах) используются только отдельными любителями авиации.

Гага́ринский райо́н — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) на северо-востоке Смоленской области.

Административный центр — город Гагарин, 31 721 жителей (2010).

Экономика

Вазузское водохранилище на территории Гагаринского района

Преобладает сельское хозяйство, специализирующееся на мясомолочном животноводстве, картофелеводстве, льноводстве. С 2009 года — лесоперерабатывающая промышленность: «Гагаринский Фанерный Завод» Выручка 2010 год −2,249 млрд руб.

В 2006 году реконструирован Серго-Ивановский кирпичный завод Завод оснащен современным импортным оборудованием, выпускает керамический кирпич. Мощность завода 100 тыс. нат. шт. кирпича в день. Кирпич производится в основном для нужд Москвы и Московской области. Завод имеет собственное глиняное месторождение

В 2009 году создан Гагаринский бетонный завод.

2010 г. Объём отгруженных товаров собственного производства по виду обрабатывающие производства — 5,5 млрд руб.

Транспорт

Автодороги — **М1 «Беларусь»**, железнодорожный транспорт — линия «Москва—Смоленск».

Источник: http://ru.wikipedia.org/

9. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

9.1. Краткий обзор общеэкономической ситуации

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации **в 2014 году**

Макроэкономическая ситуация в 2014 году характеризуется постепенным ослаблением динамики развития. В III квартале 2014 г. темп прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года еще сохранялся в области положительных значений – 0,7%, благодаря рекордному урожаю и высокой динамики обрабатывающих производств. В IV квартале темпы прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года, по оценке Минэкономразвития России, стали отрицательными (-0,2%). Сезонно очищенные темпы прироста ВВП во II и III кварталах, по оценке Минэкономразвития России, были нулевыми, в IV квартале составили 0,1%.

По предварительной оценке Росстата, номинальный объем ВВП России в 2014 году составил 70975,6 млрд. рублей. Индекс физического объема составил 100,6%.

В декабре рост российской экономики возобновился после снижения на протяжении предыдущих двух месяцев. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к ноябрю составил 0,6%. Положительное влияние на динамику ВВП в декабре оказали обрабатывающие производства, розничная торговля и платные услуги населению. Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство, сельское хозяйство.

В декабре возобновился рост промышленного производства в целом, составивший 3,9% к декабрю 2013 года, а с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,7% к ноябрю 2014 года.

Добыча полезных ископаемых в декабре выросла на 3,0% к декабрю прошлого года, с исключением сезонности её рост составил 0,2%. Динамика производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре составила 3,4% в годовом выражении, а сезонно очищенная динамика снизилась на 1,6%, что связано с тёплыми погодными условиями.

Обрабатывающие производства после сокращения в ноябре в декабре возобновили рост, который составил к декабрю 2013 года 4,1%, а с исключением сезонного фактора - 1,3% к предыдущему месяцу. При этом из обрабатывающих производств в декабре восстановился рост (с исключением сезонности) в производстве машин и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, в текстильном и швейном производстве. Отрицательную динамику показали производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре после спада в ноябре инвестиции в основной капитал с исключением сезонного фактора вновь показали положительную динамику, составив 0,6% к предыдущему месяцу. По оценке Росстата, годовая динамика инвестиций в основной капитал продолжала оставаться в отрицательной области, однако темпы снижения замедлились до 2,4% с ноябрьских 4,8%.

Снижение годовой динамики объёмов строительных работ в декабре также замедлилось (до 2,7% после снижения на 4,7% в ноябре), сезонно очищенная динамика по виду деятельности «Строительство» в декабре составила 0,6% к предыдущему месяцу (в ноябре – снижение на 1,6%).

На протяжении 2014 года уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) находился на исторически минимальном уровне 5,1-5,2% от экономически активного населения. В декабре, по данным Росстата, уровень безработицы повысился до 5,3% экономически активного населения против 5,1% в ноябре, а с исключением сезонности, по оценке Минэкономразвития России, 5,2%.

Потребительская модель поведения домашних хозяйств к концу года складывалась под влиянием внешнеторговых ограничений и девальвации национальной валюты. Население скупало импортные товары, создавая ажиотаж на рынке. В конце года наблюдался бум продаж на рынке товаров длительного пользования, особенно бытовой и компьютерной техники. В декабре 2014 г. оборот розничной торговли вырос на 5,3% к декабрю 2013 г., а к ноябрю 2014 г. прирост составил 23,6%. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного и календарного факторов в декабре оборот розничной торговли вырос на 2,7% против 0,9% в ноябре.

Годовая динамика реальных располагаемых доходов населения снижается второй месяц подряд (ноябрь - -3,9%, декабрь - -7,3%), но сезонно очищенный темп их прироста в декабре составил 0,6% после снижения в ноябре.

Реальная заработная плата в декабре 2014 г. относительно декабря 2013 г. сократилась на 4,7%, а с исключением сезонности осталась в отрицательной зоне (-1,3%).

Экспорт товаров в декабре 2014 г., по оценке, составил 34,5 млрд. долларов США (69,8% к декабрю 2013 г. и 94,2% к ноябрю 2014 года).

Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 24,7 млрд. долларов США (76,0% к декабрю 2013 г. и 105,9% к ноябрю 2014 года).

Положительное сальдо торгового баланса в декабре 2014 г., по оценке, составило 9,9 млрд. долларов США, относительно декабря предыдущего года снизилось на 42,1%.

По данным Росстата, в декабре 2014 г. потребительская инфляция составила 2,6%, с начала года цены выросли на 11,4% (в 2013 году за аналогичный период прирост цен составил 0,5% и 6,5% соответственно).

Основные показатели развития экономики
(в% к соответствующему периоду предыдущего года)

	2013 год		2014 год			
	декабрь	янв.-дек.	ноябрь	декабрь	декабрь (с исключением сезонного и календарного фактора) [1]	янв.-дек.
ВВП[1]	101,6	101,3	98,9	100,2	0,6	100,6
Индекс потребительских цен, на конец периода[2]	100,5	106,5	101,3	102,6		111,4
Индекс промышленного производства [3]	100,4	100,4	99,6	103,9	0,7	101,7
Обрабатывающие производства[4]	101,7	100,5	97,0	104,1	1,3	102,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,4	105,8	100,7	104,2	-4,6	103,7
Инвестиции в основной капитал	100,6	99,8	95,2[5]	97,6[5]	0,6	97,5[5]
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	98,6	100,1	95,3	97,3	0,6	95,5
Ввод в действие жилых домов	95,0	107,2	104,1	96,8		114,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения	103,4	104,0	96,1	92,7	0,6	99,0
Реальная заработная плата	102,7	104,8	98,8	95,3[5]	-1,3	101,3[5]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	39648	29792	32546	41985[5]		32600[5]
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,6	5,5	5,2	5,3[6]	5,2	5,2[6]
Оборот розничной торговли	103,5	103,9	101,8	105,3	2,7	102,5
Объем платных услуг населению	100,1	102,1	101,4	101,9	0,3	101,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	49,5	523,3	36,7	34,5[1]		493,6[1]
Импорт товаров, млрд. долл. США	32,5	341,3	23,3	24,7[1]		308,0[1]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	109,9	107,9	78,3	61,1		97,6

[1] Оценка Минэкономразвития России.
[2] Ноябрь и декабрь - в% к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в% к декабрю предыдущего года.
[3] Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.
[4] С учетом поправки на неформальную деятельность.
[5] Оценка Росстата.
[6] Предварительные данные

Источник: http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/monitoring2014

9.2. Краткий обзор рынка земли Смоленской области.

Общая ситуация

Общая площадь Смоленской области составляет около 49 779 км^2, в которую входит 350 муниципальных образований, из них: 2 городских округа,25 муниципальных районов,25 городских поселений,298 сельских поселений, из которых можно выделить 6-ть наиболее крупных: Смоленский, Гагаринский, Рославльский, Вяземский, Сафоновский и Ярцевский районы. Наибольшим по площади районом из них является Вяземский район.

Наименование района	Описание
Смоленский	Административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в Смоленской области. Административный центр — город Смоленск. Район расположен в западной части Смоленской области, на севере граничит с Демидовским, на востоке — с Духовщинским и Кардымовским, на юго-востоке — с Починковским, Монастырщинским, на юго-западе — с Краснинским и Руднянским районами области. Площадь территории района: 2894,98 км2. Численность населения района: 50 548 чел.(2010г.), плотность населения района: 16,33 чел./км2. (Население г. Смоленск по состоянию на 2014г.: 330 961 чел., плотность населения: 1964 чел./км2)
Гагаринский	Административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) на северо-востоке Смоленской области. Административный центр — город Гагарин. Территориально район граничит: на севере с Тверской областью, на северо-западе с Сычевским районом, на западе с Новодугинским районом, на юго-западе с Вяземским районом, на юге с Тёмкинским районом, на востоке с Московской областью. На территории района находится крайняя восточная точка Смоленской области (4 км к востоку от деревни Запрудня). Площадь района — 2904 км2. Численность населения района: 46 415 чел. (2014г.), плотность населения района: 16,83 чел./км2. (Население г. Гагарин по состоянию на 2014г.: 30 230 чел., плотность населения: 2090,59 чел./км2)
Рославльсикй	Административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в южной части Смоленской области. Административный центр — город Рославль. Территориально район граничит: на севере с Ельнинским, на северо-западе с Починковским, на западе с Шумячским, на юго-западе и юге с Ершичским районами Смоленской области, на северо-востоке район граничит с Калужской, а на юго-востоке с Брянской областью. Площадь территории района — 3000 км2. Численность населения района: 72 636 чел. (2014г.) , плотность населения района: 25,99 чел./км2. (Население г. Рославль по состоянию на 2014г: 52 070 чел)
Вяземский	Административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) на востоке Смоленской области. Административный центр — город Вязьма. Территориально район граничит: на севере с Новодугинским, на северо-востоке с Гагаринским, на востоке с Тёмкинским, на юге с Угранским, на северо-западе с Дорогобужским, на западе с Сафоновским, на северо-западе с Холм-Жирковским районами Смоленской области. Площадь территории района — 3 352,66 км. Численность населения района: 78 075 чел. (2014г.), плотность населения района: 26,3 чел./км2. (Население г. Вязьма по состоянию на 2014г.: 54 754 чел.)
Сафоноский	Административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в центральной части Смоленской областиРоссии. Административный центр — город Сафоново. Граничит на севере с Холм-Жирковским, на востоке с Вяземским, на юге с Дорогобужским и на западе с Ярцевским районами смоленской области. Площадь территории района — 2258 км^2. Численность населения района: 59 157 чел. (2014г.), плотность населения района: 27,27 чел./км2. (Население г. Сафоново по состоянию на 2014г.: 43 845 чел., плотность населения 206 чел./км2)
Ярцевский	Административная единица в центральной части Смоленской области России. Административный центр — город Ярцево. Район расположен в центральной части Смоленской области. Граничит с Духовщинским, Кардымовским, Сафоновским, Дорогобужским и Холм-Жирковским районами. Площадь территории района — 1618,93 км2. Численность населения района: 54 440 чел. (2014г.), плотность населения района: 16,33 чел./км2 (Население г. Ярцево по состоянию на 2014г.: 46 266 чел.)

В настоящее время, преимущественной формой права, на земельные участки в Смоленской области, являются участки с правом собственности. Наибольшим спросом пользуются небольшие по площади земельные участки, расположенные в черте крупных административных центров области, с категорией земли: земли населённых пунктов, с видом разрешенного использования: под индивидуальное жилищное строительство. Самым востребованным районом в Смоленской области является Смоленский район.

Предложение.

Изучая рынок земельных участков области, можно выделить ряд классификационных признаков, по которым можно сегментировать земельный рынок. Как показывает практика при идентификации земельного участка, прежде всего, уточняется его площадь, категория и целевое назначение.

Земельные участки Смоленской области достаточно широко представлены на рынке недвижимости. Самые

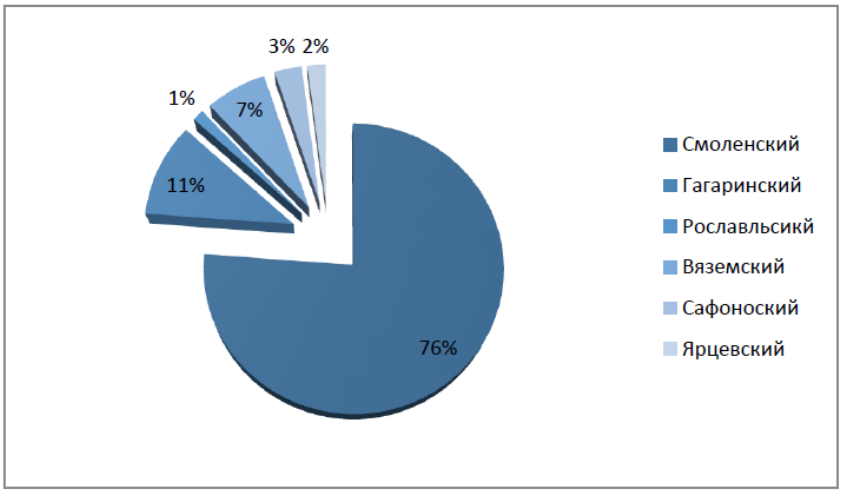
дорогие земельные участки расположены в непосредственной близости от крупных административных центров области.

В настоящее время в структуре предложения земельных участков Смоленской области наибольшую долю занимает Смоленский район.

Таблица 2 Доля предложений земельных участков в зависимости от района.

Район	Доля в общем количестве
Смоленский	76%
Гагаринский	11%
Рославльсикй	1%
Вяземский	7%
Сафоноский	3%
Ярцевский	2%

Рисунок 1 Доля предложений земельных участков в зависимости от района.



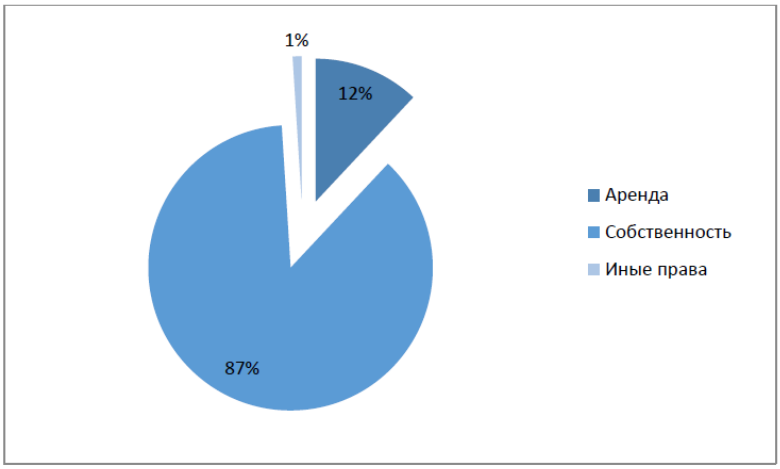
По данным открытых источников: www.avito.ruwww.irr.ru, расчеты оценщика

Правовой статус предлагаемых земельных участков на рынке купли-продажи Смоленской области не оказывает сколь либо существенного влияния на цену предложений.

Таблица 3Доля цен предложений земельных участков в зависимости от вида прав

Вид права	Доля в общем количестве
Собственность	87,0%
Аренда	11,0%
Пожизненно наследуемое владение	1,0%

Рисунок 2Распределение цен предложений по виду права, %.

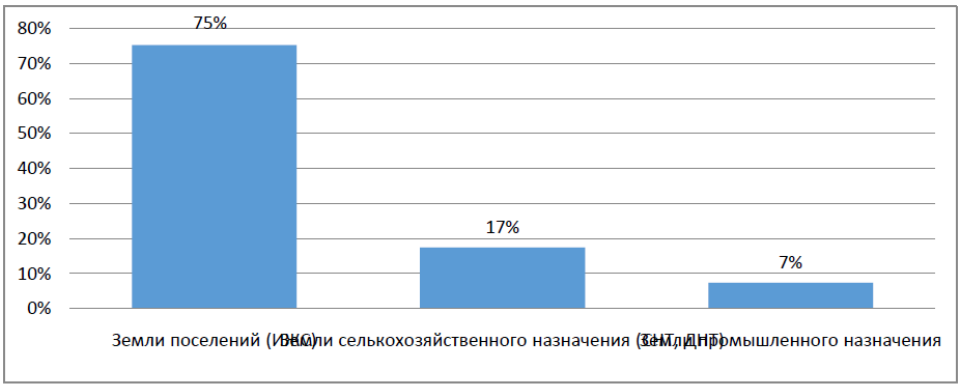


По данным открытых источников: www.avito.ruwww.irr.ru, расчеты оценщика

- месторасположение (удаленность от моря и центра города, качество транспортной доступности, близость от мест отдыха);
- наличие инженерных коммуникаций;
- развитость ближайшей инфраструктуры;
- наличие ограничений и обременений.

По данным открытых источников наибольшее количество предложений по продаже земельных участков в Смоленской области приходится на участки под жилищное строительство,категория земли: земли поселений - порядка 75% на сегмент. На сегмент земель под сельскохозяйственное назначение приходится порядка 17%. Самое низкое количество предложений было зафиксировано на земельные участки под промышленное назначение порядка 7% от всей доли предложений.

Рисунок 3 Распределение цен предложений по виду разрешенного использования, %.



По данным открытых источников: www.avito.ruwww.irr.ru, расчеты оценщика

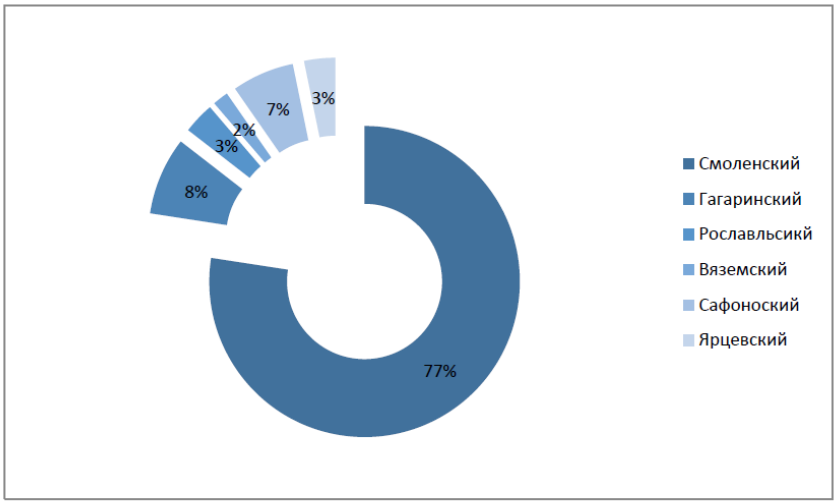
Спрос

Крупные земельные участки под жилое или промышленное строительство в Смоленской области пользуются спросом только у инвесторов и девелоперов, которые заявляют строительство большого числа объектов. На рынке земельных участков отмечается повышение спроса на земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства.

Основными требования, предъявляемыми покупателями к земельным участкам являются:

- близость к областным центрам;
- наличие центральных коммуникаций;
- удобный подъезд;
- близость городского транспорта;
- близость к водоемам, рекам и т.д.;
- ровный рельеф;
- близость участка к оживленным транспортным магистралям;
- отсутствие обременений и сервитутов;

Рисунок 4. Структура спроса на земельные участки в Смоленской области в зависимости от района

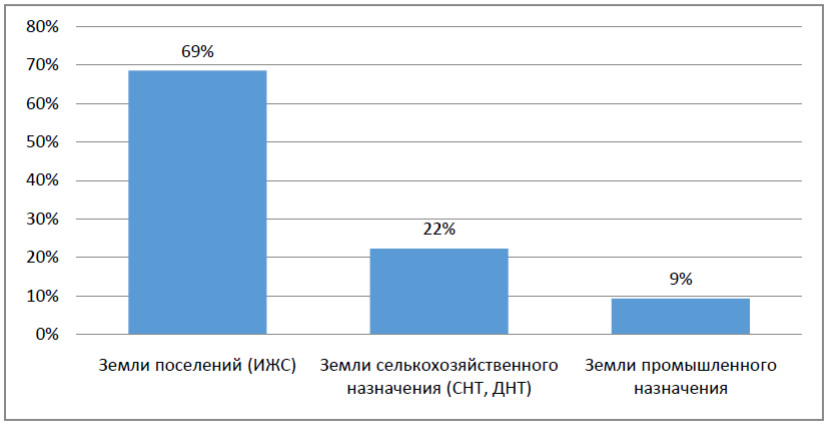


По данным открытых источников: www.avito.ruwww.irr.ru, расчеты оценкщика

Как показывают расчеты структурное распределение спроса и предложения практически идентично. Такое распределение спроса и предложения по продаже земельных участков в Смоленской области свидетельствует о равномерном развитии всех сегментов данного рынка.

Как показывает анализ, наибольшим спросом пользуются участки по индивидуальное жилищное строительство, с категорией земли - земли поселений. Структурное распределение спроса в зависимости от вида разрешенного использования приведено на диаграмме ниже:

Рисунок 5Структура спроса на земельные участки в Смоленской области в зависимости от вида разрешенного использования



По данным открытых источников: www.avito.ruwww.irr.ru, расчеты оценщика

Коммерческие условия

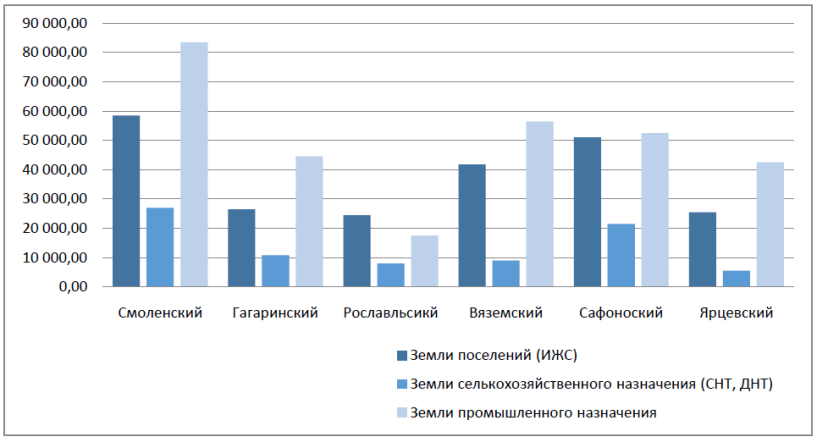
По сравнению с ценами аналогичного периода предыдущего 2013 года, существенного изменения на рынке земельных участков Смоленской области не произошло. В течение года наблюдался устойчивый рост, изменение цен с января текущего года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года составило в среднем 3-4%.

Таблица 4 Значение цен предложений земельных участков в зависимости от района (руб./сот.)

Наименование района	Стоимость предложений руб./сот.		
	Земли поселений (ИЖС)	Земли сельскохозяйственного назначение (СНТ, ДНТ)	Земли промышленного назначения
Смоленский	17 000 - 100 000	4 000 - 50 000	7 000 - 160 000
Гагаринский	3 000 - 50 000	1 500 - 20 000	9 000 - 80 000
Рославльсикй	4 000 - 45 000	1 000 - 15 000	5 000 - 30 000
Вяземский	3 500 - 80 000	500 - 17 500	13 000 - 100 000
Сафоноский	12 000 - 90 000	3000 - 40 000	15 000 - 90 000
Ярцевский	6 000 - 45 000	1000 - 10 000	5 000 - 80 000

По данным открытых источников: www.avito.ruwww.irr.ru, расчеты оценщика

Рисунок 6 Среднее значение цен предложений земельных участков в зависимости от района.



По данным открытых источников: www.avito.ruwww.irr.ru, расчеты оценщика

- В Гагаринском районе средняя цена предложений под ИЖС - 27500 руб. за сотку. Под сельскохозяйственное назначение -10 750 за сотку, под коммерческую застройку - 44 500 руб. за сотку.
- В Рославльском районе вследствие наибольшей удаленности от областного центра Смоленской области, а также недостаточной развитости инженерной инфраструктуры отмечаются самые низкие цены - в среднем 24

500руб. за сотку земли под ИЖС, 17 500 за сотку земли коммерческого назначения. Стоимость земельных участков под сельскохозяйственное назначение в среднем 8 000руб. за сотку.

- Средняя стоимость 1 сотки в Сафоноском, Ярцевском и Вяземском районе - 25 500 до 51 000 руб. по ИЖС и от 42 500 до 56 600 под коммерческую застройку. Под сельскохозяйственное назначение в данных районах земельные участки в среднем предлагаются от 5 500руб.за сотку до 21 500 руб. руб. за сотку.
- Самые высокие цены на земельные участки наблюдаются в Смоленском районе- средняя цена предложений 56 333 руб. за сотку. Стоимость участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, чаще всего находится в пределах от 17 000 - 100 000 руб. за сотку, а для коммерческого использования - от 7 000 руб. за сотку до 160 000 руб. за сотку. Под сельскохозяйственное назначение от 4 000руб.за сотку до - 50 000руб. за сотку.

В таблице ниже, приведены средние стоимости предложений на земельные участки в Смоленской области в зависимости от района:

Таблица 5Среднее значение цен предложений земельных участков в зависимости от района

Наименование района	Стоимость предложений руб./сот.		
	Земли поселений (ИЖС)	Земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНТ)	Земли промышленного назначения
Смоленский	58500	27000	83500
Гагаринский	26 500	10750	44 500
Рославльсикй	24500	8000	17500
Вяземский	41750	9000	56500
Сафоноский	51000	21500	52500
Ярцевский	25 500	5500	42500

По данным открытых источников: www.avito.ruwww.irr.ru, расчеты оценщика

Источник: http://mceconsult.ru/

10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования проводят по четырем основным направлениям (с учетом текущего состояния соответствующего сегмента рынка):

- физическая возможность – выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта оценки из существующих физически возможных вариантов использования;
- законодательно разрешенное использование - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта оценки из существующих законодательно разрешенных вариантов использования;
- финансовая целесообразность - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта оценки с точки зрения финансовой целесообразности;
- максимальная продуктивность - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта оценки с точки зрения максимальной экономической продуктивности (выгоды).

На основании всех вариантов лучшего и наиболее эффективного использования по направлениям выбирается агрегированный вариант лучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, по которому производится дальнейший расчет соответствующего вида стоимости.

Поскольку оцениваемый земельный участок не застроен, то проводится анализ НЭИ только для свободного земельного участка.

Физически возможный вариант использования.

Рассмотрев инженерные обеспечения и окружение объекта, был сделан вывод что, физические характеристики массива не накладывают никаких ограничений на его возможное использование для ведения сельскохозяйственного производства.

Законодательно разрешенное использование.

Фактическое использование объекта не противоречит его разрешенному использованию.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием земельного участка.

В данном случае рассматриваемое использование объекта оценки - для ведения личного подсобного хозяйства, является разрешенным, эффективным и по мнению оценщиков, имеет максимальную продуктивность.

11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА

11.1. Затратный подход. Отказ от применения затратного подхода

Определение рыночной стоимости затратным методом сводится к определению остаточной стоимости объекта, которая равна восстановительной стоимости (или полной стоимости замещения, в случаях, если такой объект на момент оценки не изготавливается) за минусом износа, который складывается из физического, функционального и экономического.

Земля – объект природного характера, затраты на ее воспроизводство рассчитать не представляется возможным. Затратный подход в данной работе не применялся.

11.2. Доходный подход. Отказ от применения доходного подхода

Доходный подход основывается на принципе, по которому текущая стоимость объекта есть текущая стоимость чистых доходов, ассоциированных с объектом оценки. Это принцип ожидания. Он утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его потенциальная способность приносить доход в будущем. Используя доходный подход, Оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Доходный подход к оценке недвижимости включает методы:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Другой метод - это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки, так как земля в настоящее время не используется в коммерческих целях.

11.3. Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке недвижимости и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор предложений объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям предложения и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков Ярославской области. В данном Отчете оценщиком были выбраны в качестве аналогов 3 аналогичных объекта. Скриншоты отобранных объектов-аналогов приведены ниже.

Выявленные отличия сравниваемых объектов оценки, требующие введения корректировок:

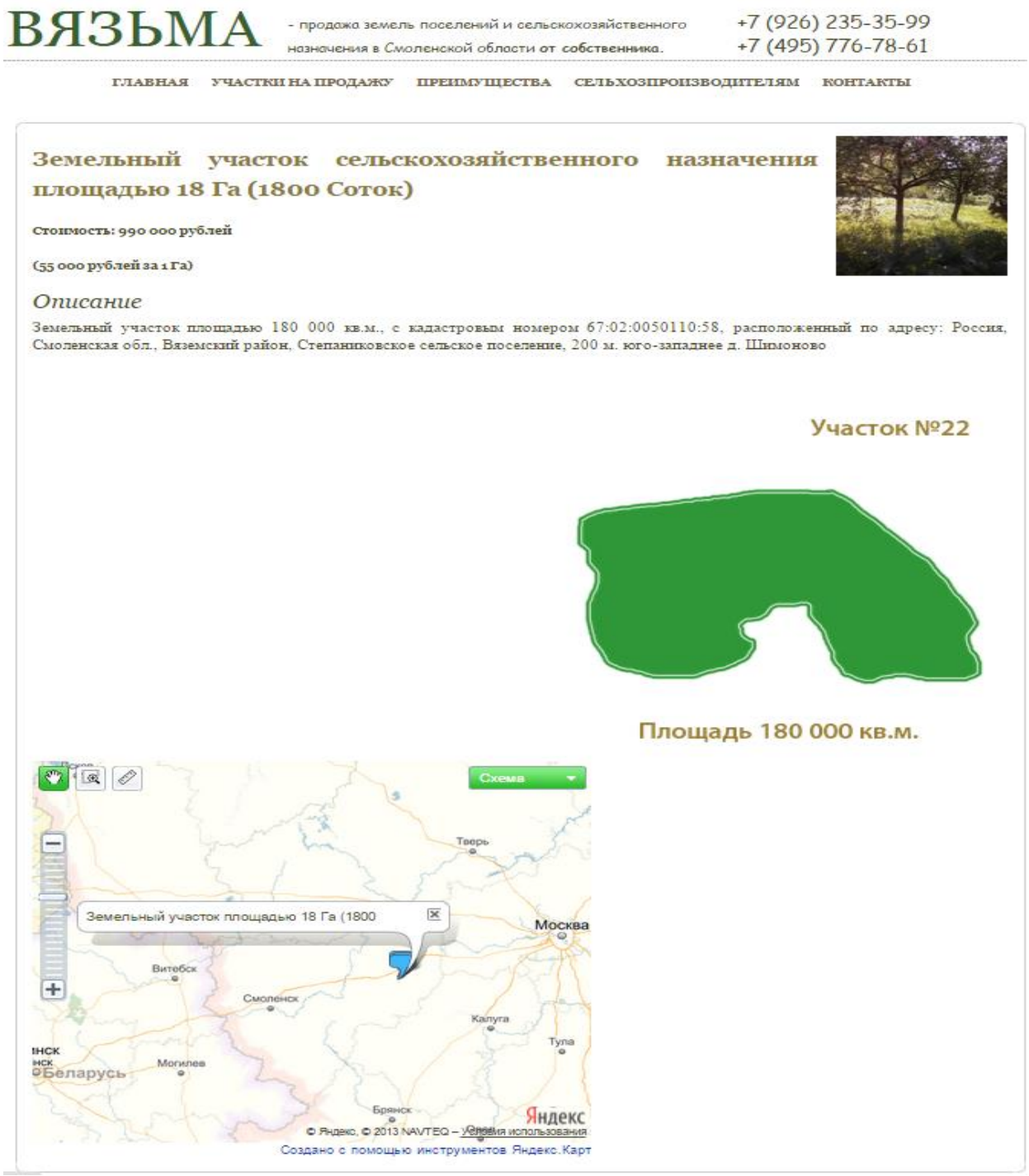
- состав передаваемых прав на объект;
- целевое назначение участков (разрешенное использование);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- условия продажи (условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки);

- дата продажи (предложения на продажу);
- характеристики месторасположения объекта;
- площадь продаваемых участков (предлагаемых на продажу);
- конфигурация участков;
- улучшения (обременения) участка;
- наличие коммуникаций;
- транспортная доступность (подъезд к участку).

Характеристики объектов-аналогов и расчет методом сравнительного анализа продаж представлены далее по Отчету.

Аналог №1

http://www.land-mo.ru/land-180000.html



Аналог №2

http://www.land-mo.ru/land-162499.html

ВЯЗЬМА - продажа земель поселений и сельскохозяйственного назначения в Смоленской области от собственника.

+7 (926) 235-35-99
+7 (495) 776-78-61

ГЛАВНАЯ УЧАСТКИ НА ПРОДАЖУ ПРЕИМУЩЕСТВА СЕЛЬХОЗПРОИЗВОДИТЕЛЯМ КОНТАКТЫ

Земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 26,2 Га (2620 Соток)

Стоимость: 1 150 000 рублей

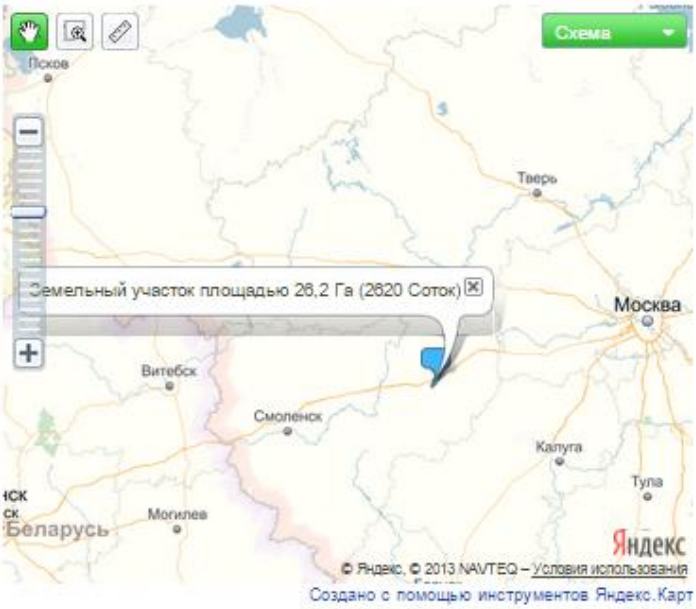
(43 900 рублей за 1 Га)

Описание

Земельный участок площадью 262 000 кв. м., с кадастровым номером 67:02:0050109:44, расположенный по адресу: Россия, Смоленская область, Вяземский район, Степаниковское сельское поселение, западнее д. Синеев

Участок №40

Площадь 262 000 кв.м.



Аналог №3
http://www.land-mo.ru/land-125000.html

ВЯЗЬМА - продажа земель поселений и сельскохозяйственного назначения в Смоленской области от собственника.
+7 (926) 235-35-99
+7 (495) 776-78-61

ГЛАВНАЯ УЧАСТКИ НА ПРОДАЖУ ПРЕИМУЩЕСТВА СЕЛЬХОЗПРОИЗВОДИТЕЛЯМ КОНТАКТЫ

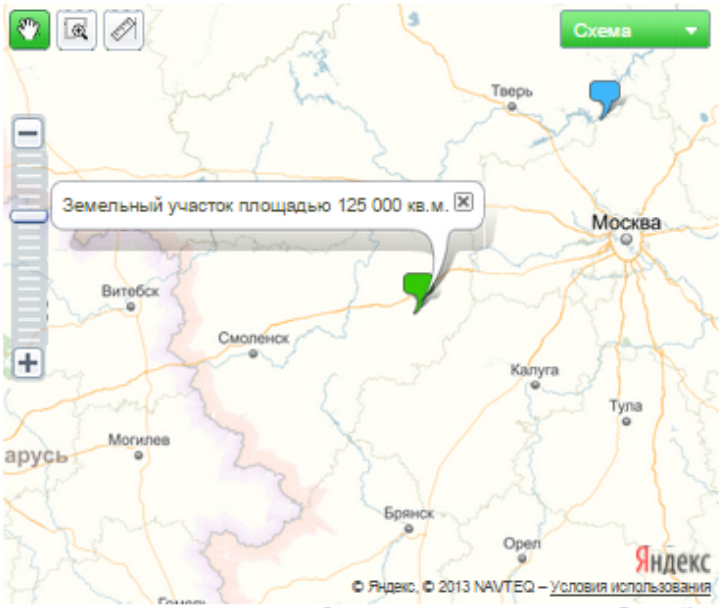
Земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 12,5 Га (1250 Соток)

Стоимость: 440 000 рублей

(35 200 рублей за 1 Га)

Описание

Земельный участок площадью 125 000 кв.м., с кадастровым номером 67:02:0050109:52, расположенный по адресу: Россия, Смоленская обл., Вяземский район, Степаниковское сельское поселение, северо-восточнее д. Синеево



Расчет стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу представлен в Таблице 6

Таблица 6

Описание объекта	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Поправка, руб./сот.	Аналог 2	Поправка, руб./сот.	Аналог 3	Поправка, руб./сот.
Источник информации			http://www.cian.ru/sale/suburban/2271121/		http://www.cian.ru/sale/suburban/2108011/		http://www.land-mo.ru/land-125000.html	
Местоположение		Смоленская область, Гагаринский район, северо-западнее д. Конобеево	Смоленская область, Вяземский район, Степановское сп, 200 м. ю-з д. Шимоново		Смоленская область, Вяземский район, Степановское сп, западнее д. Синеев		Смоленская область, Вяземский район, Степановское сп, с-в д. Синеев	
Цена предложения на продажу участка	руб.		990 000		1 150 000		440 000	
Цена предложения на продажу 1 сот.	руб./сот		550		439		352	
Право на землю		собственность	собственность		собственность		собственность	

Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот		550		439		352	
Целевое назначение		сельскохозяйственное	сельскохозяйственное		сельскохозяйственное		сельскохозяйственное	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот		550		439		352	
Различие цен предложения на продажу и цен сделок		цена сделки	цена предложения		цена предложения		цена предложения	
Корректировка на уторговывание	%		-13,0	-72	-13,0	-57	-13,0	-46
Скорректированная цена	руб./сот		479		382		306	
Условия продажи			рыночные		рыночные		рыночные	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот		479		382		306	
Дата продажи		Февраль 2015 г.	Февраль 2015 г.		Февраль 2015 г.		Февраль 2015 г.	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот		479		382		306	
Удаленность от МКАД	км	146	187		184		189	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот		479		382		306	
Общая площадь участка	сот.	1 800,00	1 800,00		2 620,00		1 250,00	
Корректировка на общую площадь участка	%		0	0	25	95	56	171
Скорректированная цена	руб./сот		479		477		478	
Конфигурация участка		участок не правильной геометрической формы	участок не правильной геометрической формы		участок не правильной геометрической формы		участок не правильной геометрической формы	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот		479		477		478	
Улучшения земельного участка		Улучшения отсутствуют	Улучшения отсутствуют		Улучшения отсутствуют		Улучшения отсутствуют	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот		479		477		478	
Коммуникации		Нет	Нет		Нет		нет	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот		479		477		478	
Подъезд к участку		круглогодичный	круглогодичный		круглогодичный		круглогодичный	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот		479		477		478	
Общая валовая коррекция				72		153		217
В % от цены продажи	%		13		35		62	
Весовой коэффициент			0,457		0,342		0,201	
Стоимость 1 сот.	руб.	478						
Стоимость оцениваемого объекта	руб.	860 307						
Стоимость оцениваемого объекта, с учетом округления	руб.	**860 000**						

Присвоение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

K= (S-M) / ((N-1)*S), где

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;
M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;
N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Обоснование вносимых корректировок.

Корректировка на состав прав на объект оценки

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В данном случае, все представленные объекты - аналоги оформлены в собственность, как и объект оценки. Корректировка не применялась.

Корректировка на назначение земельного участка

Корректировка не проводилась, т.к. назначение объекта оценки и аналогов аналогичны.

Корректировка на торг

На этапе расчета рыночной стоимости доли оцениваемого Объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется корректировка на торг. Московский рынок загородной недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. В сложившихся условиях остается небольшое пространство для торга.

Объектам-аналогам было присвоено значение корректировки в размере минус 13%. Величина корректировки принята на основании рекомендаций «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода – Лейфер Л.А.».

Таблица 6.1.1.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	7%	8%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%
2.3 Низкоклассные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%
4.1 Квартиры	3%	3%	4%
4.2 Жилые дома и коттеджи	6%	5%	6%
5.1 Базы отдыха	10%	10%	11%

Корректировка на условия продажи (условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки)

Корректировка не проводилась, т.к. условия продажи объекта оценки и аналогов являются рыночными.

Корректировка на дату предложения

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты - аналоги выставлены на продажу в феврале 2015 г. Корректировка не проводилась.

Корректировка на местоположение

Корректировка не проводилась, т.к. все объекты – аналоги находятся в соседних районах на востоке Смоленской области на удалении 146-189 км от МКАД.

Корректировка на наличие улучшений/обременений

Корректировка не проводилась, т.к. объект оценки и аналоги не застроены, обременений нет.

Корректировка на площадь

Общеизвестно, что 1 единица площади большей по площади недвижимости стоит дешевле, чем 1 единица площади объекта недвижимости меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается единица площади объекта оценки (сотка).

Поправка на разницу в площади между оцениваемым объектом и объектом-аналогом определяется с помощью корректирующих коэффициентов, которые вычислялись с использованием «Метода парных продаж» по формуле:

$$П = Ц_{ОПП\ х\text{-}ка\ ОЦ} / Ц_{ОПП\ х\text{-}ка\ АН} - 1,$$ [1]

где: П – поправка (корректировка) в процентном выражении;

$Ц_{ОПП\ х\text{-}ка\ ОЦ}$ – цена объекта парной продажи, различающаяся характеристика которого соответствует оцениваемому объекту;

[1] Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества. Учебное пособие под редакцией И.В. Косоруковой. Книга 2. МФПА, 2009 г.

$Ц_{ОПП\ х\text{-}ка\ АН}$ – цена объекта парной продажи, различающаяся характеристика которого соответствует аналогичному объекту;

Объект оценки и аналоги – земельные участки. Площадь оцениваемого земельного участка 1800 соток, площади аналогов 1800, 2620 и 1250 соток соответственно. В данном случае под $Ц_{ОПП\ х\text{-}ка\ ОЦ}$ понимается площадь аналога № 1, так как она совпадает с площадью оцениваемого участка, а под $Ц_{ОПП\ х\text{-}ка\ АН}$ – соответственно площади аналогов № 2 и № 3.

В результате вычислений корректировка для аналога № 1 составила 0%, для аналога № 2 – плюс 25% и для аналога № 3 – плюс 56%.

Корректировка на подъезд к объекту

Корректировка не проводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют круглогодичный подъезд автотранспорта.

По остальным параметрам объект оценки и аналоги одинаковы, корректировка не производилась.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 180 000 кв. м, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер [redacted] полученная на основе метода сравнительного анализа продаж составляет: **860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) рублей**

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе работы оценщик рассмотрел возможность применения всех возможных подходов к оценке. В результате, было принято решение отказаться от применения Затратного и Доходного подходов и произвести оценку Сравнительным подходом. Соответственно Удельный вес данного подхода равен 1.

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 180 000 кв. м, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер [redacted] на дату оценки 16.02.2015 г. составляет: **860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) рублей**

Возможные границы интервала вероятностной погрешности стоимости объекта оценки могут находиться в пределах плюс/минус 10% от полученного результата.

13. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 180 000 кв. м, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер [redacted], на дату оценки 16.02.2015 г. составляет:

860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) рублей

14. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценку провел специалист-оценщик ООО «Митра Групп», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик *Кормин В.М.*

Ген. Директор
ООО «Митра Групп» *Дорогинин В.Е.*

15. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых печатных и Интернет изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих агентств недвижимости. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:

Законы и нормативные акты:

- Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ);
- Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №256 от 20.07.2007 г. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»;
- Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №255 от 20.07.2007 г «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2»;
- Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №254 от 20.07.2007 г. «Требования к отчету об оценки ФСО №3»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
- Гражданский Кодекс Российской Федерации.

Информационно-аналитические материалы:

Оценка недвижимости: теория и практика: учеб. пособие/ Н.А. Щербакова. – М.: Издательство «Омега-Л», 2011. – 269 с.

Оценка объектов недвижимости: учебник/ А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общ. ред. А.А. Варламова. – М.: ФОРУМ, 2011. – 288 с.

Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/ Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – 4-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2010. – 344 с.

Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

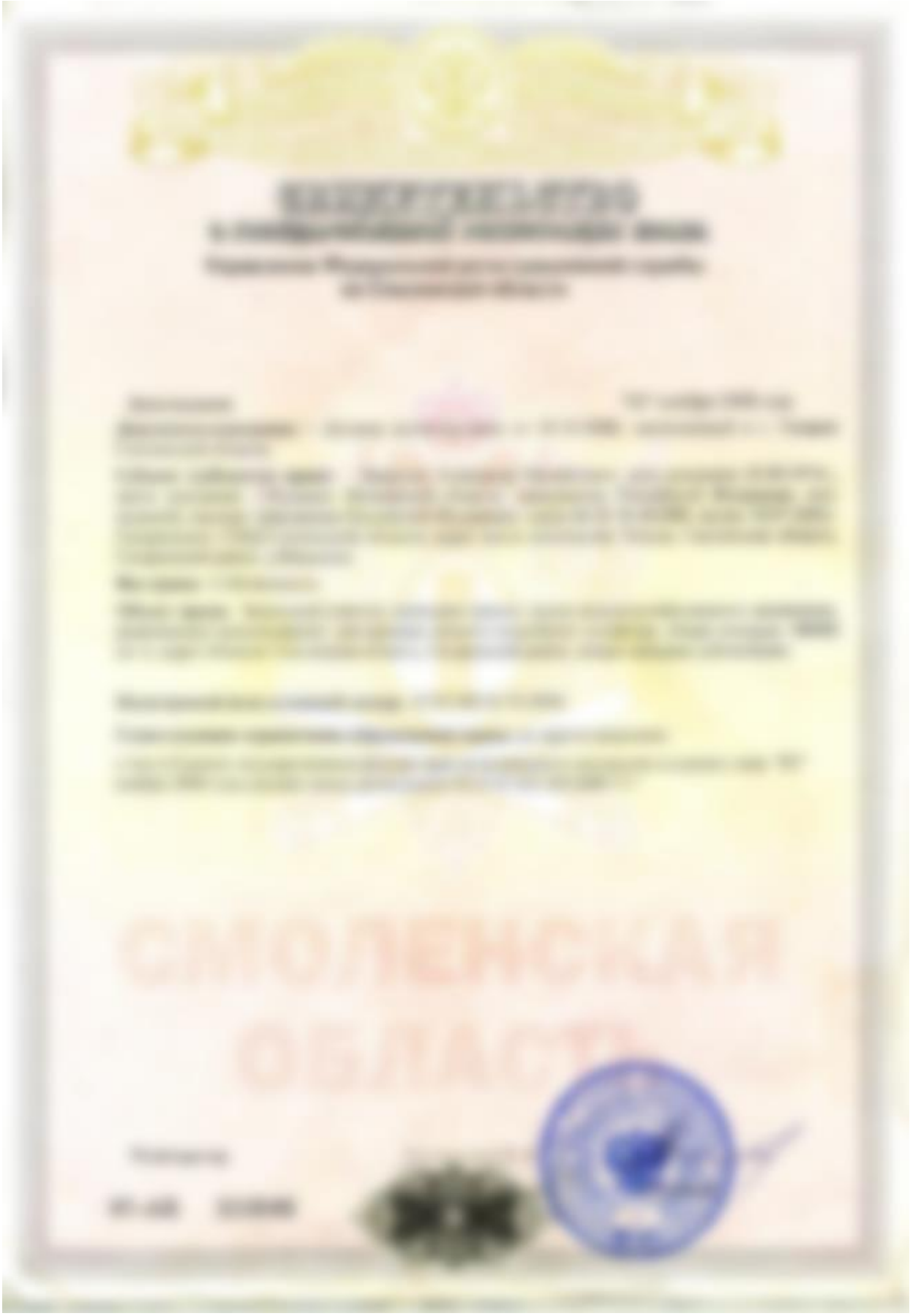
Сайты, использованные при составлении отчета:

http://www.irn.ru
http://www.cian.ru
http://realty.dmir.ru
http://irr.ru/
http://www.roszem.ru/
http://www.ezem.ru/
http://maps.rosreestr.ru/

16. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Копии документов, предоставленные Заказчиком и Оценщиком

1. Свидетельства о государственной регистрации права



2. Кадастровый паспорт земельного участка (лист. 1)

Кадастровый паспорт земельного участка (лист. 2)

3. Свидетельство о членстве Оценщика в СРО

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

01.11.2013 г. № 1158

Кормин
Вадим Михайлович

Паспорт 45 09 507547, выдан Отделением по району Лефортово ОУФМС России по г. Москве в ЮВАО. Дата выдачи 13.03.2008 г. Код подразделения 770-104

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 01.11.2013 г. за № 1158

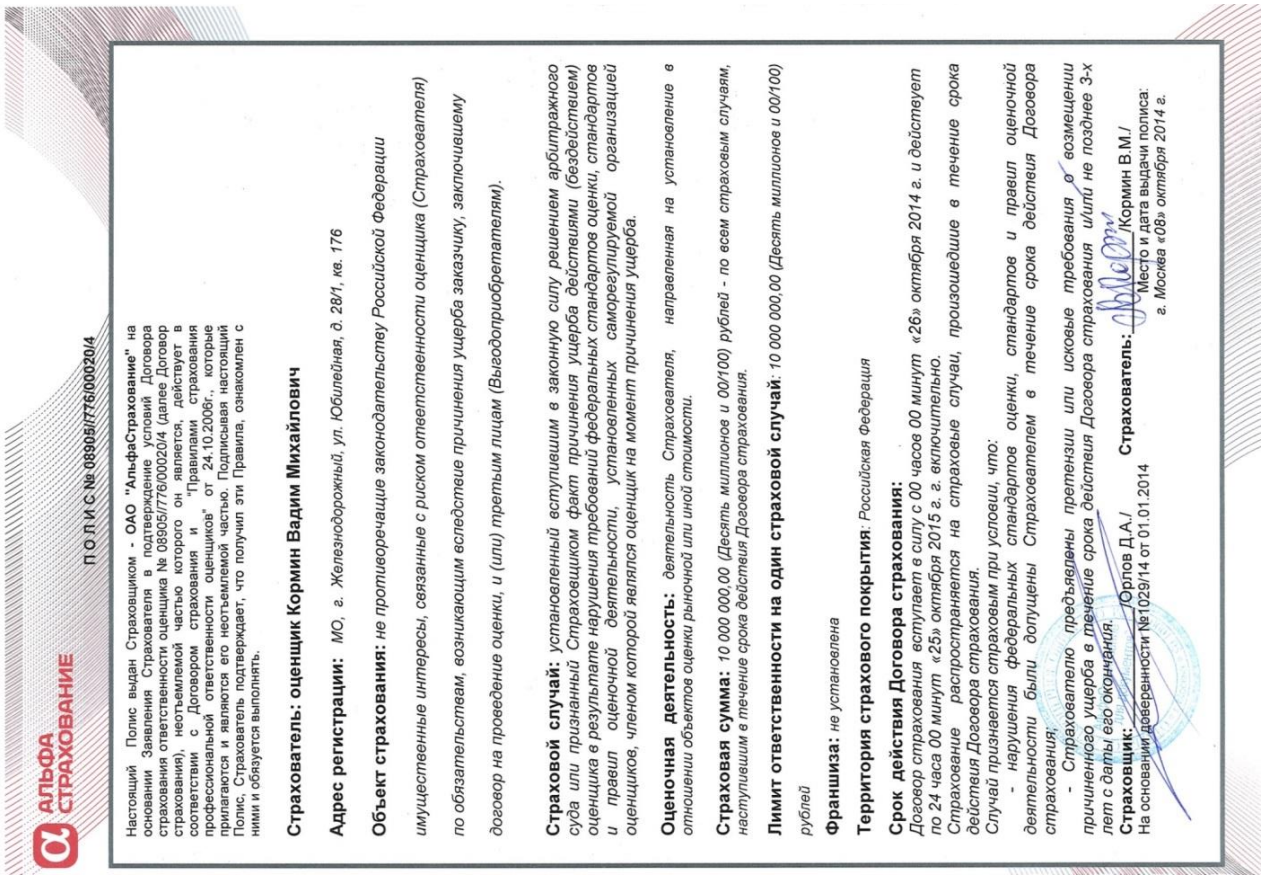
Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.10.2013 г.

Президент А.В. Каминский

001158

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

4. Страховой полис Оценщика.



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС № 08905/776/00020/4

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 08905/776/00020/4 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Кормин Вадим Михайлович

Адрес регистрации: *МО, г. Железнодорожный, ул. Юбилейная, д. 28/1, кв. 176*

Объект страхования: *не противоречащие законодательству Российской Федерации*

имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя)

по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему

договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: *установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.*

Оценочная деятельность: *деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.*

Страховая сумма: *10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай: *10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей*

Франшиза: *не установлена*

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2014 г. и действует по 24 часа 00 минут «25» октября 2015 г. г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: /Орлов Д.А./ **Страхователь:** /Кормин В.М./
На основании доверенности №1029/14 от 01.01.2014
Место и дата выдачи полиса:
г. Москва «08» октября 2014 г.