



БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ОТЧЕТ № 04-580 (5)

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

33:11:08 03 26:157

ЗАКАЗЧИК:

**Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по
управлению активами «Импульс» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости «Кольчуга»**

**По состоянию на 19 октября 2016 года
Дата составления 19 октября 2016 года**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНАЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	11
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	12
7. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ.....	14
8. ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ ВО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	15
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	28
10. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.....	30
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	31
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	36
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	37
14. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	38



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №1

Описание Объекта Оценки	
Адрес:	Участок находится примерно в 320м. по направлению на восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Алферово.
Населенный пункт	д. Алферово
Степень ликвидности	Средняя
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	133168 кв. м
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения.
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства.
Кадастровый номер	33:11:08 03 26:157
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 № 428654 от 20 сентября 2012 года.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по управлению активами «Импульс» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Кольчуга».
Существующие обременения права	Доверительное управление.
Цель оценки	Определение (справедливой) рыночной стоимости
Основание оценки	Дополнительное соглашение № 2 от 06 октября 2016 года к Договору № 1 возмездного оказания услуг по оценке от 01 июля 2016 года.
Юридический адрес оценочной компании	ООО «БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА» 117418, г. Москва, ул. Повоочеремушкинская, д.52, корп.2 ОГРН 1027739435679, дата внесения записи 23.10.2002 года.
Страхование профессиональной деятельности оценщика	Страховые полисы № 433-016949/16 от 21.03.2016 года. Открытое акционерное страховое общество «Ингосстрах. », Полис обязательного страхования ответственности оценщиков АО Страховая Компания «Инвестиции и финансы» № ГО-ОЦ -2031/16
Применяемые стандарты оценки	Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденными Приказами



	Минэкономразвития России № 297, 298, 298, Международным стандартом финансовой отчетности №13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012г., Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО «Оценка бизнеса» с изменениями и дополнениями на 16 ноября 2010 г. Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Использованная информация (Документы, Заказчиком)	информация предоставленные См. Раздел 4
Дата оценки	19.10.2016
Дата обследования Объекта Оценки	Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества 10.10.2016
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:	
Результат, полученный в рамках затратного подхода, руб.	Не применялся
Результат, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Не применялся
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	26 630 604
Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	26 630 604
Дата составления отчета	19.10.2016

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №2

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по управлению активами «Импульс» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Кольчуга». 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д.8, стр.1, этаж 4, помещение-комната 7. Расчетный счет: 40701810396430000014 ПАО РОСБАНК БИК 044525256 к/с 301018100000000000256.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности. 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.
Оценочная компания	ООО «БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА» 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д.52, корп.2 ОГРН 1027739435679, дата внесения записи 23.10.2002 года.
Страхование профессиональной деятельности оценщика	Страховые полисы № 433-016949/16 от 21.03.2016 года. Открытое акционерное страховое общество «Ингосстрах. », Полис обязательного страхования ответственности оценщиков АО Страховая Компания «Инвестиции и финансы» № ГО-ОЦ -2031/16

2.1. 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. Стаж оценочной деятельности 9 лет.



Уважаемый Андрей Михайлович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 2 от 06 октября 2016 года к Договору № 1 возмездного оказания услуг по оценке от 01 июля 2016 года, эксперт ООО «Балансовая экспертиза» произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости Земельного участка, расположенного в Судогодском районе Владимирской области. Кадастровый номер 33:11:08 03 26:157.

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

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» — всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

Учитывая выше изложенное, рыночная стоимость оцениваемого объекта приравнивается к справедливой стоимости.

Оценка Объекта произведена в соответствии с требованиями действующего законодательства в оценочной деятельности, а также по Международным стандартам оценки и Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка произведена по состоянию на 19 октября 2016 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 (справедливая) стоимость оцениваемого Объекта — Земельного участка, общей площадью 133168 м², по состоянию на 19 октября 2016 года, округленно, составляет:

26 630 604

(Двадцать шесть миллионов шестьсот тридцать тысяч шестьсот четыре) рубля.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 298, Международным стандартом финансовой отчетности №13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012г., Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО «Оценка бизнеса» с изменениями и дополнениями на 16 ноября 2010 г. Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

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.



3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №3

Объект Оценки	Земельный участок, площадью 133168 кв. м
Местоположение Объекта	Участок находится примерно в 320м. по направлению на восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Алферово.
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 «Агентство по управлению активами «Импульс» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Кольчуга». 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д.8, стр.1, этаж 4, помещение-комната 7. Расчетный счет: 40701810396430000014 ПАО РОСБАНК БИК 044525256 к/с 301018100000000000256.
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 (справедливой) 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	06-19 октября 2016 года
Дата определения стоимости	19 октября 2016 года
Дата составления отчета	19 октября 2016 года
Статус настоящего документа	Полный повествовательный Отчет об оценке

На основании Дополнительного соглашения № 2 от 06 октября 2016 года к Договору № 1 возмездного оказания услуг по оценке от 01 июля 2016 года, ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит оценку рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 133168 м²

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

.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.

3.2. 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(справедливая) стоимость.

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



4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №4

Адрес:	Участок находится примерно в 320м. по направлению на восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Алферово.
Населенный пункт	д. Алферово
Степень ликвидности	Средняя
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения.
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	По разрешенному использованию.
Кадастровый номер	33:11:08 03 26:157
Предоставленные документы	Копия Свидетельства на право собственности на землю 33 АЛ № 428654 от 20 сентября 2012 года.
Существующие ограничения права	Доверительное управление

5. 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.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ 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 объектам 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.

7. 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 ему придется 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 оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо строения.

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

8. ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ ВО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Итоги социально-экономического развития Владимирской области в январе - июле 2016 года

В январе-июле 2016 года обеспечен рост основных показателей, характеризующих социально-экономическое развитие региона. Так, по сравнению с январём-июлем 2015 года объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами увеличился на 18,3% (в том числе по обрабатывающим производствам - 19,4%, производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 10,4%). Достигнуто увеличение объёмов работ, выполненных по виду деятельности «строительство» на 9,3%, услуг связи - 1,6%, ввода в действие жилых домов - 0,3%.

Среднемесячная заработная плата одного работника в январе-июне 2016 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросла на 3,9% и составила 24803,4 рубля. Денежные доходы населения (в среднем на душу в месяц), по предварительной оценке, в январе-мае т.г. сложились в сумме 21875,8 рубля (103,8%).

Вместе с тем, по отдельным показателям не удалось преодолеть отрицательную динамику. Индекс промышленного производства составил 86,7%, в том числе в «обрабатывающих производствах» - 85,1%. Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» сократился на 7%. Допущено уменьшение оборота розничной торговли (96,1%), общественного питания (96,1%), объёма платных услуг населению (95,5%), грузооборота автомобильного транспорта (92,4%).

Реальные денежные доходы населения, по предварительной оценке, в январе-мае т.г. к аналогичному периоду 2015 года уменьшились на 2,8%.

Промышленное производство.

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» составил 1734,8 млн. рублей или 93% к январю-июлю 2015 года. Индекс промышленного производства -100,5%.

Выпуск доломита вырос на 50,4%, брикетов и полубрикетов торфяных снизился на 41,7%, материалов строительных нерудных - на 20,7%.

Производство торфяной продукции осуществляли ООО «Мезиновское торфопредприятие», ООО «Киришинское», ЗАО «МНПП «Фарт». Добычу полезных ископаемых (карбонатные породы, песчано-гравийный материал) и производство щебня осуществляли ООО «Минерал», ООО «ППК «Хорошего», ЗАО «Международная венчурная компания», ООО «Недра-Поиск», ООО «Топаз», ООО «Русский щебень», ООО «Покровский завод железобетонных изделий», ООО «Красково», ОАО «Ковровское карьероуправление» и ГУП «Владимирское карьероуправление».

Предприятиями «обрабатывающих производств» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 214599,6 млн. рублей, что в действующих ценах на 19,4% больше, чем в январе-июле 2015 года. Индекс промышленного производства составил 85,1%.

Рост выпуска продукции обеспечен в производстве кожи, изделий из кожи и обуви (123,3%), обработке древесины и производстве изделий из дерева (110,6%), производстве пищевых продуктов, включая напитки (107,7%), металлургическом производстве и готовых металлических изделий (103,7%), резиновых и пластмассовых изделий (103,4%).

Снижение объёмов отмечено в текстильном и швейном производстве (99,6%), целлюлозно-бумажном, издательской и полиграфической деятельности (98,7%), химическом (89,7%), транспортных средств и

оборудования (88,8%), прочих неметаллических минеральных продуктов (86,3%), машин и оборудования (77,2%), электрооборудования, электронного и оптического оборудования (54,1%).

В структуре отгруженной продукции обрабатывающих производств наибольший удельный вес занимали следующие виды деятельности: производство пищевых продуктов, включая напитки (34,6%); машин и оборудования (22,3%); электрооборудования, электронного и оптического оборудования (9,7%); химическое (8,5%); металлургическое и готовых металлических изделий (7%), прочих неметаллических минеральных продуктов (6,6%). Доля производства резиновых и пластмассовых изделий составила 3,6%, обработки древесины и производства изделий из дерева - 2,4%, текстильного и швейного - 2,4%, транспортных средств и оборудования - 1,7%, целлюлозно-бумажного, издательской и полиграфической деятельности - 0,9%, кожи, изделий из кожи и обуви - 0,3%.

В производстве пищевых продуктов, включая напитки, индекс производства составил 107,7%. Предприятиями отгружено продовольственной продукции и оказано услуг на 74168,7 млн. рублей, что на 18,1% больше, чем в январе-июле 2015 года.

Выпуск мяса и мясопродуктов увеличился на 13,7%, в том числе полуфабрикатов мясных (мясосодержащих) охлажденных, подмороженных и замороженных - 35,3%, колбасных и мясных (мясосодержащих) кулинарных изделий - 15,8% и 14,7% соответственно, мяса и субпродуктов домашней птицы - 5,4%. Рост производства обеспечен за счет расширения ассортимента производимой продукции в ООО «Борисовское», ООО «Владимирский стандарт», ООО «Делко», ООО «Ковровский кролик». При этом производство мясных консервов сократилось на 14,4%, мяса и субпродуктов убойных животных - 17,3%.

Рост объемов в производстве напитков (128,3%) связан с увеличением выпуска водки в 2,3 раза, воды газированной, содержащей добавки, - на 39,3%, воды минеральной, газированной неподслащенной и неароматизированной - на 2,8%. Вместе с тем производство пива уменьшилось на 19,2%.

Больше, чем в январе-июле 2015 года выпущено продуктов мукомольно-крупяной промышленности, крахмалов и крахмалопродуктов (108,2%). Выработка крупы увеличилась в 2,3 раза (ОАО «Мукомол» возобновило производство манной крупы), ОАО КПЗ «Новлянский» увеличил выпуск патоки крахмальной на 19,3%, крахмала - на 9,1%.

Введение в эксплуатацию второго премиксного завода на ЗАО «Де Хёс» способствовало увеличению производимых премиксов на 8,4%.

Внедрение современных технологий в ООО «Мон'делис Русь», ЗАО «Ферреро Россия», строительство нового производственного корпуса в ООО «Покровский пряник» обеспечили увеличение выпуска кондитерских изделий на 11,4%, в том числе шоколада и изделий кондитерских сахаристых - на 5,4%.

Производство молочных продуктов уменьшилось на 4,5%, в том числе сметаны - на 35,8%, продуктов кисломолочных, кроме сметаны и творога - на 3,7%, мороженого и десертов замороженных - на 1,8%. Наряду с этим выпуск масла сливочного и паст масляных вырос на 8,8%, сыра и творога - на 8,6%, молока жидкого обработанного - на 10,8%, что обусловлено увеличением объемов производства и расширением ассортимента производимой продукции в ООО «Суздальский молочный завод», ЗАО «Агропром», ООО «Юрьево-Поле».

Отрицательная динамика в сфере переработки и консервирования рыбо- и морепродуктов (94,2% к январю-июлю 2015 года) обусловлена уменьшением выпуска пресервов рыбных (92,9%), сельди всех видов обработки (86,8%), морепродуктов пищевых (69,7%). Вместе с тем производство рыбы живой увеличилось на 17,2%, копченой - на 3,2%, соленой - на 1,6%, консервов всех видов - на 7,4%.

Меньше, чем в январе-июле 2015 года произведено хлеба и хлебобулочных изделий (97,9%), плодоовощных консервов (87%), комбикормов (86,5%), картофеля переработанного и консервированного (66,6%).

Ведущими предприятиями в производстве пищевых продуктов являются ООО «Мон'делис Русь», ЗАО «Ферреро Россия», ЗАО «АБИ Продакт», филиал ООО «Нестле Россия», АО «Владимирский



хлебокомбинат», молочный комбинат «Владимирский» (АО Данон Россия), «Юрьев-Польский молочный комбинат» (ЗАО ХК «Ополье»), ОАО Крахмало-паточный завод «Новлянский», ООО «Меленковский консервный завод».

Продукции текстильного и швейного производства отгружено на 5096,9 млн. рублей (108,2% к январю-июлю 2015 года). Индекс производства - 99,6%.

Индекс производства в *текстильном секторе* составил 100,9%, что обусловлено ростом объемов выпуска нетканых материалов (104,7). При этом снизилось производство хлопчатобумажных тканей (98,5%), трикотажных изделий (92,2%), тканей из синтетических и искусственных волокон (79,7%), льняных тканей (72,1%), постельного белья (35,9%).

Отрицательная динамика в производстве *одежды, выделки и крашения меха* (95,6%) вызвана уменьшением объемов выпускаемой продукции вследствие снижения потребительского спроса на отечественный текстиль при высокой конкуренции со стороны импортных и контрафактных товаров.

Уменьшился выпуск костюмов (99,3%), брюк (98,8%), платьев (95,5%), головных уборов (74,5%). При этом больше, чем в январе-июле 2015 года произведено курток (на 14,3%), юбок (на 12,3%), блузок (на 6,5%), спецодежды (на 3,4%), пиджаков (на 2,4%).

Ведущие предприятия по данному виду деятельности - АО «Юрьев-Польская ткацко-отделочная фабрика «Авангард» (мебельно-декоративные ткани, gobелены, подкладочные и сорочечные ткани, махровые хлопчатобумажные ткани, полотенца), ООО «ТК «ГОФ» (марля медицинская, перевязочные изделия), ООО «ГФ «Медтекс» (марля медицинская, бинты, салфетки, перевязочные пакеты), ООО «Предприятие нетканых материалов» (нетканые полотна на основе льняных и синтетических волокон), ОАО Холдинговая компания «Владимирский текстиль» (брезент различных артикулов со специальными видами пропиток), ОАО «Сударь» (швейные изделия: пиджаки, брюки, костюмы мужские), ООО «Собинская швейная фабрика» (спецодежда, ветровки, комплекты и костюмы), ООО «Детская одежда» (платья и костюмы женские, детские, юбки, брюки, блузки, спецодежда).

В производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви объем отгруженных товаров составил 602,4 млн. рублей или 103,1% к январю-июлю 2015 года, индекс производства - 123,3%. Производство чемоданов и сумок выросло в 2,1 раза, обуви сократилось на 25,7%.

Основные предприятия - ОП ЗАО «Ральф Рингер» в г. Владимире (обувь с верхом из кожи мужская и для мальчиков), ООО «Кондраковский завод резиновой обуви» (обувь водонепроницаемая).

Индекс производства по виду деятельности «обработка древесины и производство изделий из дерева» составил 110,6%. Отгружено товаров на 5161,3 млн. рублей (111,1%). Производство фанеры клееной увеличилось на 11,5%, древесностружечных плит - на 10%, лесоматериалов - на 9,3%. При этом блоков оконных изготовлено меньше на 0,2%, дверных - на 3,5%, поддонов деревянных - на 7,5%.

Ведущие предприятия по данному виду деятельности - ЗАО «Муром» (фанера клееная, ДСП, шпон, корпусная мебель), ООО «Демидовский фанерный комбинат» (фанера клееная большеформатная), ОАО «Ковровский лесокombинат» (пиломатериалы, дверные и оконные блоки, деревянная тара, срубы из оцилиндрованного бревна), ООО «Владимирский ЛПК» (пиломатериалы и клееный брус), ООО «Ковровский фанерный комбинат» (фанера).

В целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 1954,6 млн. рублей (118,1%), индекс производства - 98,7%. Отрицательная динамика обусловлена сокращением объемов выпуска издательской и полиграфической продукции в связи с низким покупательским спросом.

Основные предприятия - ОАО «Владимирская офсетная типография» (печатные издания), ООО «Николь-Пак Импириал» (картон), ОАО «Киржачская типография» (бланки документов).

В химическом производстве отрицательные темпы (89,7%) обусловлены уменьшением на 21,2% по сравнению с январем-июлем 2015 года выпуска фармацевтической продукции в связи с отсутствием у ряда компаний контрактов на поставку лекарственных средств, в том числе по госзаказу, а также оптимизацией фармпроизводителями своего ассортимента. Отгружено товаров химического производства на 18256,6 млн. рублей (130%). За семь месяцев 2016 года снизилось производство препаратов для лечения онкологических заболеваний (66,6% к январю-июлю 2015 года), лекарственных средств, содержащих пенициллин или прочие антибиотики (78,7%), сывороток и вакцин иммунных (78,4%). При этом производство препаратов для лечения глазных заболеваний увеличилось в 2,1 раза, дисбактериоза - на 7,7%.

Выпуск красок и лаков вырос на 28,3%, синтетических волокон - на 25,3%, основных химических веществ - на 8,7%.

Ведущие предприятия по данному виду деятельности - ЗАО «Генериум» (генно-инженерные лекарственные препараты для диагностики и лечения тяжелых и социально значимых заболеваний), ООО «ЛЭНС-Фарм» (лекарственные препараты онкологической направленности), ЗАО «ФФ «Лекко» (лекарственные препараты), ФГБУ «Федеральный центр охраны здоровья животных» (биопрепараты для диагностики, профилактики и лечения инфекционных болезней животных), ООО «Дау Изолан» (компоненты для пенополиуретанов, термопласты), ООО «Акрилан» (акриловые и стиролакриловые дисперсии), ООО «НВП Владипур» (пенополиуретаны, мебельный поролон), Филиал «Владимирский полиэфир» ЗАО «РБ-групп» (полиэфирное волокно).

В производстве резиновых и пластмассовых изделий объем отгруженных товаров составил 7818,4 млн. рублей (103,1%). Индекс производства - 103,4%. Изготовлено 33,9 тыс. тонн неармированных и 1,2 тыс. тонн пористых полимерных плит, листов, пленки и полос (лент) (соответственно 109,9% и 49,6% к январю-июлю 2015 года), 16,4 тыс. тонн полимерных труб, шлангов, рукавов (155,9%), 8,1 тыс. тонн фурнитуры для мебели, транспортных средств и аналогичных полимерных изделий (108,1%), 95,6 тыс. кв. м полимерных окон (69,7%).

Основные предприятия - ОАО «Владимирский химический завод» (пластикаты ПВХ, листы из термопластов, стеклопластики), ООО «Грайнер Пэкэджин» (изделия из пластмасс для упаковывания продуктов), ООО «Оконная компания «Олимп» (полимерные окна, двери и их коробки, подоконники), ООО «Виркэн-Русь» (сантехническое оборудование из пластмасс).

Индекс производства прочих неметаллических минеральных продуктов составил 86,3%. Отгружено продукции на 14207,2 млн. рублей (117%).

Индекс *стекольного производства* - 87,6%. Выпуск стекла листового по сравнению с январем-июлем 2015 года уменьшился на 13,6%, сосудов для питья из стекла - на 6,7%, столовой и кухонной посуды - на 1,5%. При этом увеличилось производство стекловолокна и изделий из него (126,9%), бутылок из стекла (112,5%).

В январе-июле т.г. сократилось *производство строительных материалов*: конструкций и деталей сборных железобетонных (97,3%), блоков стеновых крупных из бетона (82,6%), кирпича керамического неогнеупорного (77,5%), бетона (73,3%), извести технологической (61,7%), кирпича строительного из цемента, бетона или искусственного камня (53,7%). Вместе с тем увеличился выпуск извести строительной (110,8%), материалов кровельных и гидроизоляционных (119%).

Ведущие предприятия по данному виду деятельности - ООО «Русджам» (пивные бутылки), ООО «Красное Эхо» (бутылки емкостью 0,3-1,75 л, банки), ООО «РАСКО» (бутылки емкостью 0,3-1 л, банки), ОАО «ОСВ Стекловолокно» (стекловолокно непрерывное, рубленое волокно, ровинг, стеклоткань), ООО «Опытный стекольный завод» (сосуды для питья и посуда из стекла), ООО «Винербергер Кирпич» (кирпич керамический, блоки керамические), ЗАО «Ковровский завод силикатного кирпича» (известь технологическая, кирпич строительный силикатный), ОАО «Владимирский завод железобетонных изделий» (сборный железобетон), ОАО «Домостроительный комбинат» (изделия крупнопанельного домостроения).

В металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 15024,9 млн. рублей (113,8% к январю-июлю 2015 года). Индекс производства на предприятиях данного вида деятельности составил 103,7%.

Снижение объемов в *металлургическом производстве* (94,5%) вызвано уменьшением объемов заказов на выпуск уголков фасонных и специальных профилей из железа или нелегированной стали (83,9%). При этом увеличилось производство стальных труб (131,6%), стали (107,6%).

Положительная динамика в *производстве готовых металлических изделий* (106,5%) обусловлена увеличением в 3,2 раза объема выпуска радиаторов центрального отопления с неэлектрическим нагревом из черных металлов.

Ведущими предприятиями являются ЗАО «Кольчугинмет» (цветной прокат), ООО «Марчегалия РУ» (стальные нержавеющие трубы), ООО «Тримо-ВСК» (сэндвич-панели), ООО «МуромЭнергоМаш» (опоры линий электропередач и другие строительные конструкции), ООО «Контейнекс-Монолит» (конструкции строительные сборные из стали), ООО «Объединенная компания «Рустехнологии» (производство стали), ООО «Индастриал Платформ Групп Клима» (системы отопления).

В производстве машин и оборудования объем отгруженных товаров в действующих ценах составил 16600,1 млн. рублей (112,8% к январю-июлю 2015 года), индекс производства - 77,2%. Отрицательная динамика вызвана снижением производства продукции специального назначения на предприятиях ОПК.

Объем *производства машин и оборудования для сельского и лесного хозяйства* вырос в 3,3 раза за счет увеличения выпуска мотоблоков и мотокультиваторов в 7,9 раза.

Производство бытовых приборов, не включенных в другие группировки, увеличилось на 1,5%, что связано с ростом выпуска бытовых стиральных машин (128,1%). При этом уменьшилось производство бытовых холодильников и морозильников (78,4%).

Индекс *производства прочего оборудования общего назначения* составил 99,4%, что обусловлено падением спроса на подъемники и конвейеры (транспортёры) сельскохозяйственные непрерывного действия, кроме пневматических (32,9%), в тоже время наблюдается увеличение выпуска кранов мостовых электрических (103,8%).

Отрицательная динамика в *производстве станков* (74,2%) обусловлена снижением выпуска металлорежущих станков (82,9%).

Индекс *производства прочих машин и оборудования специального назначения* составил 72,7%, что обусловлено, в значительной степени, сокращением производства машин и оборудования спецназначения и их составных частей в связи с изменением производственных программ.

Спад в *производстве механического оборудования* (43%) вызван сокращением выпуска трубопроводной арматуры (92,1%).

Ведущими предприятиями являются ОАО «Завод имени В.А. Дегтярева» (стрелковое и ракетное вооружение), ОАО «Ковровский электромеханический завод» (системы стабилизации и наведения вооружения, электрогидравлические системы управления, робототехника, станкостроение), ПАО «Ковровский механический завод» (оборудование для атомной промышленности), АО «ВПО «Точмаш» (машины и оборудование специального назначения), ООО «Муромский завод трубопроводной арматуры» и ООО «Гусевский арматурный завод «Гусар» (промышленная трубопроводная арматура), ООО «Беко» (бытовая техника), АО «Муромский приборостроительный завод» (средства иницирования).

На предприятиях по производству электрооборудования, электронного и оптического оборудования отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 20814,7 млн. рублей (101,8%). Индекс производства - 54,1%.

Спад в производстве *электрических машин и электрооборудования* (47,3% к уровню января-июля прошлого года) обусловлен снижением объемов выпуска проводников электрического тока на напряжение более 80В на 10,1%, светильников и осветительных устройств - на 5,7%. При этом увеличился выпуск электродвигателей мощностью до 37,5 Вт (140,3%), многофазных электродвигателей переменного тока мощностью более 750 Вт (117%), более 75 кВт (154,1%).

Индекс производства *медицинских изделий, средств измерений, контроля, управления и испытаний, оптических приборов, фото- и кинооборудования, часов* составил 55,7%, что связано со снижением выпуска приборов и инструментов навигационных, метеорологических, геодезических, геофизических и прочих, аппаратуры радиолокационной, радионавигационной и радиоаппаратуры дистанционного управления на предприятиях ОПК. Вместе с тем увеличилось производство приборов для контроля физических величин (129,4%), изделий медицинских, включая хирургическое оборудование, ортопедические приспособления и их составные части (117,3%).

Выпуск *электронных компонентов, аппаратуры для радио, телевидения и связи* по сравнению с январем-июлем 2015 года сократился на 38,9%, что обусловлено уменьшением количества заказов на выпуск аппаратуры для радиовещания и телевидения (78,9%), громкоговорителей (40,8%).

Базовыми предприятиями по данному виду деятельности являются ОАО «Электрокабель «Кольчугинский завод» (кабельная продукция в широком ассортименте), АО «Муромский завод радиоизмерительных приборов» (радиоэлектронная аппаратура, радиолокационные станции), ОАО «Владимирский завод «Электроприбор» (средства и системы радиосвязи), АО «ОСВАР» (электрооборудование для автомобилей), ООО ПК «ВЭМЗ» (электродвигатели переменного тока).

Предприятиями по производству транспортных средств и оборудования отгружено товаров на 3648,9 млн. рублей (104,8%), индекс производства - 88,8%.

Производство *судов, летательных и космических аппаратов и прочих транспортных средств* сократилось на 18,2%, что вызвано уменьшением выпуска переводов стрелочных широкой колеи на 19,1%. При этом по сравнению с аналогичным периодом прошлого года мотоциклов изготовлено больше в 3,2 раза.

Положительная динамика в *производстве автомобилей, прицепов и полуприцепов* (102,2% к январю-июлю 2015 года) связана с увеличением объемов выпуска двигателей внутреннего сгорания для автотранспортных средств и мотоциклов на 60,9%, в тоже время сократился объем заказов на выпуск машин для городского коммунального хозяйства (70,2%).

Ведущие предприятия - АО «Муромский стрелочный завод» (стрелочные переводы и крестовины стрелочных переводов), ОАО «ПО «Муроммашзавод» (узлы ходовой части автотранспортных средств), ОАО «Муромтепловоз» (легкая бронированная техника, железнодорожные машины).

Индекс промышленного производства по виду деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в январе-июле т.г. составил 103,2%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций сложился в сумме 20152,1 млн. рублей или 110,4% к аналогичному периоду 2015 года. Производство электроэнергии выросло на 5%, теплоэнергии (отпущенной) снизилось на 1,7%.

Основные предприятия - Владимирский филиал ПАО «Г Плюс» (производство и распределение электрической и тепловой энергии), ПАО «Владимирэнергообл» (реализация электрической энергии), ООО «Газпром межрегионгаз Владимир» (реализация газа).

Развитие агропромышленного комплекса

Общая посевная площадь сельскохозяйственных культур под урожай текущего года в хозяйствах всех категорий составила 329,4 тыс. гектаров (100,2% к уровню прошлого года).

Зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 97,7 тыс. га (102,4% к уровню прошлого года), картофель посажен на 24,2 тыс. га (95,6%), овощи - 10 тыс. га (100,7%).

В структуре посевов удельный вес зерновых и зернобобовых культур составил 29,7% (в 2015 году - 29,1%), картофеля - 7,3% (7,7%), кормовых и технических культур - соответственно 57,9% и 2,1% (59,1% и 1,1%), овощей - 3% (3%). В общей площади посевов на долю сельскохозяйственных организаций приходилось 85,2% (в 2015 году - 86,1%).

Ведутся работы по заготовке кормов для общественного животноводства. По состоянию на 18 июля т. г. скошено 79,1 тыс. га кормовых угодий (49% от плана). В целом по области заготовлено 23 тыс. тонн сена (47%), 367 тыс. тонн сенажа (76%), 131,1 тыс. тонн силоса (20%).

В январе-июне т. г. сельхозорганизации области, включая крестьянские (фермерские) хозяйства, для обновления материально-технической базы использовали системы федерального и областного лизинга. Через АО «Росагролизинг» по программе федерального лизинга приобретено 7 единиц техники на сумму 15,84 млн. рублей. Через ОАО «Владагролизинг» поставлена 81 единица техники и оборудования на сумму 258,1 млн. рублей, в том числе 15 тракторов (из них 6 - энергонасыщенных, мощностью свыше 150 л.с.), 4 автомобиля, 4 зерно- и 3 кормоуборочных комбайна, почвообрабатывающая, посевная, кормозаготовительная техника, оборудование для животноводства.

В хозяйствах всех категорий поголовье крупного рогатого скота составляло 134,8 тыс. голов (102,7% к январю-июню прошлого года), в том числе коров - 58,6 тыс. (101,8%), овец и коз - 24,3 тыс. (107,5%), свиней - 132,2 тыс. (83%), птицы - 3929,4 тыс. голов (98,4%).

В сельскохозяйственных организациях численность крупного рогатого скота выросла на 2,4%, в том числе коров - на 1,7%, овец и коз - на 10,8%, свиней сократилась на 16,5%, птицы - на 0,8%. Увеличили маточное поголовье крупного рогатого скота хозяйства Юрьев-Польского, Петушинского, Камешковского, Селивановского и Меленковского районов.

В хозяйствах всех категорий произведено 36,5 тыс. тонн мяса (109,4% к январю-июню 2015 года), 185,1 тыс. тонн молока (104%), 257,1 млн. штук яиц (103,3%). Удельный вес хозяйств населения и крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объеме производства мяса составил 10,4%, молока - 7%, яиц - 6,9%.

В сельскохозяйственных организациях производство мяса (в живом весе) увеличилось на 9,5%, в том числе свиней - 25,3%, овец и коз в 2,1 раза, птицы - на 3,9%, крупного рогатого скота сократилось на 0,5%.

За шесть месяцев т. г. в сельскохозяйственных организациях надосно 172,2 тыс. тонн молока, что на 4,2% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Надой молока на 1 корову увеличились против января-июня 2015 года на 3% и составили 3280 кг. Наивысший надой получен в ЗАО имени Ленина (4710 кг) Собинского района, ООО «Рождество» (4548 кг) Петушинского района, СПК ПЗ «Дмитриевы Горы» (4299 кг) Меленковского района, СПК «Колпь» (4075 кг) Селивановского района, СПК «Шихобалово» (4040 кг) Юрьев-Польского района.

Птицеводческими хозяйствами области получено 239,3 млн. штук яиц (104%). Яйценоскость составила 155 штук против 154 в аналогичном периоде прошлого года.

Отгрузка сельхозорганизациями зерновых и зернобобовых культур выросла на 46,3%, картофеля - на 29,1%, скота и птицы (в живом весе) - на 9,6%, яиц - на 13,1%, молока - на 3,3%, овощей уменьшилась на 0,3%.

В рамках Государственной программы развития агропромышленного комплекса Владимирской области на 2013-2020 годы на поддержку сельскохозяйственного производства из федерального бюджета направлено 814,2 млн. рублей (48,4% годового лимита), областного - 115,3 млн. рублей (33,8%).

Строительство

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июле т.г. составил 15143,1 млн. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня аналогичного периода 2015 года на 9,3%.

Организациями всех форм собственности, включая индивидуальных застройщиков, построено 2803 новые квартиры общей площадью 263,8 тыс. кв. метров (100,3% к январю-июлю 2015 года). Населением за счёт собственных и заёмных средств введено в эксплуатацию 186,9 тыс. кв. метров жилья (1371 квартира), что на 6,5% меньше, чем в январе-июле предыдущего года. Доля этих домов в общем объёме введённого жилья составила 70,8%.

В 10 городских округах и муниципальных районах области объёмы построенного жилья превысили уровень января-июля 2015 года. Среди них г. Владимир (168,2%), Ковровский (155,9%), Суздальский (140,5%), Гороховецкий (129,5%), Александровский (115,4%), Селивановский (115,3%), Гусь-Хрустальный (105,8%), Меленковский (105,5%), Вязниковский (104,5%) и Камешковский (103,1%) районы.

В соответствии с Законом Владимирской области от 28.12.2015 № 188-ОЗ «Об областном бюджете на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов» и постановлением администрации области от 09.02.2016 № 97 «Об утверждении Перечней объектов капитального строительства на 2016 год» на финансирование объектов предусмотрены бюджетные ассигнования в сумме 2401 млн. рублей. По состоянию на 1 августа т.г. на эти цели израсходовано 315,4 млн. рублей (13,1% от плана 2016 года).

По подпрограмме «Старшее поколение» госпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан во Владимирской области на 2014-2020 годы» профинансированы работы по реконструкции объектов ГБУСОВО «Вязниковский дом-интернат» на сумму 13,9 млн. рублей; ГБУСОВО «Дом-интернат для престарелых и инвалидов «Пансионат пос. Садовый» - 5,3 млн. рублей; подпрограмме «Устойчивое развитие сельских территорий» госпрограммы «Развитие агропромышленного комплекса Владимирской области на 2013-2020 годы» - по строительству объектов здравоохранения в сельской местности на сумму 0,9 млн. рублей; строительство газопроводов в Камешковском и Кольчугинском районах - 6,4 млн. рублей, в т.ч. средства федерального бюджета - 3,4 млн., областного - 3 млн. рублей.

В рамках ведомственной целевой программы «Сохранение и развитие культуры Владимирской области» на реконструкцию памятника «Ансамбль усадьбы купцов Зворыкиных» в г. Муроме направлены средства в сумме 9,5 млн. рублей.

По подпрограмме «Развитие физической культуры и массового спорта» госпрограммы «Развитие физической культуры и спорта во Владимирской области» на строительство бассейна в с. Добрыньское Суздальского района направлены средства областного бюджета в сумме 47 млн. рублей, физкультурно-оздоровительного комплекса в спортивно-оздоровительном центре «Олимп» в Собинском районе - 268,46 тыс. рублей.

В рамках государственной программы «Развитие образования» на 2014-2020 годы на строительство детских образовательных учреждений в г. Александров, г. Меленки и п. Коммунар использованы средства федерального бюджета в сумме 76,2 млн. рублей, областного - 25,6 млн. рублей.

По ФЦП «Жилище» на 2015-2020 годы подпрограмме «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» на строительство объекта «Средняя

общеобразовательная школа в микрорайоне 8-ЮЗ г. Владимира» из федерального бюджета направлено 45,7 млн. рублей, областного - 1,9 млн. рублей.

Из федерального бюджета получено 73,6 млн. рублей на финансирование мероприятий по обеспечению жильем отдельных категорий граждан в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1995 № 5-ФЗ «О ветеранах» и Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2008 714 «Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941-1945 годов». Средства в полном объеме перечислены получателям, обеспечены жильем 62 человека.

Из областного бюджета на обеспеченис жильем многодетных семей направлены средства в сумме 7,6 млн. рублей, молодых семей - 15,3 млн. рублей.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-июле 2016 года уменьшился на 3,9% и составил 112395,4 млн. рублей. Основная его часть (94,7%) формировалась торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка. При этом объём их продаж сократился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 3,7%, рынков и ярмарок - на 6,9%.

В структуре оборота розничной торговли доля пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составила 52%, непродовольственных товаров - 48% (в январе-июле 2015 года - соответственно 51,4% и 48,6%). Населению области продано пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий на 58420,3 млн. рублей, что на 1,2% меньше, чем за тот же период 2015 года, непродовольственных товаров - соответственно на 53975,1 млн. рублей (93,3%). Уровень товарных запасов в розничной торговле по состоянию на 1 августа т.г. - 30 дней.

Оборот общественного питания уменьшился на 3,9% и составил 5561,6 млн. рублей.

Населению области оказано *платных услуг* на 38595,4 млн. рублей, что на 4,5% меньше, чем в январе-июле 2015 года. Наибольший рост наблюдался на услуги культуры (111,6%), жилищные (109,2%), коммунальные (104,2%), ветеринарные (101,2%). В структуре платных услуг 69,7% приходилось на услуги, «обязательные» к оплате - жилищные, коммунальные, транспорт и связь.

Объём услуг бытового характера уменьшился на 33,7% и составил 3541,3 млн. рублей. Положительная динамика отмечена по ремонту, окраске и пошиву обуви (119,7%), услугам фотографий (112%), прачечных (100,4%).

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

По данным Федеральной таможенной службы РФ внешнеторговый оборот в январе-июне 2016 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличился на 27,7% и составил 855,1 млн. долларов США, при этом экспорт вырос в 2,5 раза (332,5 млн. долл.), импорт уменьшился на 2,8% (522,6 млн. долл.).

Предприятия и организации области осуществляли внешнюю торговлю с партнёрами из 96 стран мира.

На страны дальнего зарубежья приходилось 81,2% товарооборота. Основные торговые партнеры в январе-июне 2016 года - Китай товарооборот с которым составил 103,8 млн. долларов США, Германия - 96,7 млн., Индия - 92,8 млн., Италия - 59,3 млн., Польша - 32,3 млн., Нидерланды - 29,5 млн., Турция - 29,3 млн., Франция - 18 млн., Бельгия - 17,5 млн., Румыния - 9,6 млн. долларов США.

Основные торговые партнеры среди стран СНГ - Беларусь - 46,6 млн. долларов США, Казахстан - 46,2 млн., Украина - 40,9 млн., Узбекистан - 8,5 млн., Азербайджан - 5,4 млн., Киргизия - 3,3 млн., Армения - 3,2 млн., Республика Молдова - 2 млн., Таджикистан - 0,6 млн. долларов США.

В страны дальнего зарубежья направлялось 65,5% всей экспортируемой продукции. Основу экспорта составила продукция химической промышленности (15,9%), вывоз которой составил 52,9 млн. долларов. Экспорт продовольственных товаров и сырья (15,2%) сложился в сумме 50,4 млн. долл., продукции машиностроения (12,9%) - 42,9 млн. долл., лесоматериалов и целлюлозно-бумажных изделий (8,7%) - 29 млн. долларов США.

Основу импортных поставок составили продовольственные товары и сырьё для их производства (28,7%), ввоз которых сложился в сумме 150,2 млн. долларов. Продукции химической промышленности (28,5%) ввезено на 149,2 млн. долларов, машин и оборудования (21%) - 109,7 млн. долл., металлов и изделий из них (6%) - 31,6 млн. долл., текстильных изделий и обуви (3,1%) - 16,2 млн. долларов США.

Инвестиции в основной капитал

На развитие экономики и социальной сферы области в январе-июне 2016 года использовано 27553,2 млн. рублей инвестиций в основной капитал, 100,6% к уровню января-июня 2015 года (в сопоставимых ценах).

В 2016 году продолжена реализация крупных инвестпроектов на общую сумму более 20 млрд. рублей, что позволит создать более 3 тысяч рабочих мест. Наиболее значимые из них:

- завод газомоторной техники и логистический парк «Бакулин Моторс Групп»;
- производство мебельной фурнитуры «Металлопласт» («Комкор»), Судогодский район;
- технологический комплекс компании «Бау Текс» по производству стекловолокна и композиционных материалов в Гусь-Хрустальном;
- производство линолеума и строительство логистического центра компанией «Ютекс»;
- производство нагревательных элементов «Zoppas group»;
- система корпоративных центров обработки данных компании «Яндекс»;
- депо по обслуживанию скоростных поездов «Сапсан» и «Ласточка» компании «Siemens».

Цены

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Владимирской области индекс потребительских цен на товары и услуги в июле т.г. к декабрю прошлого года составил 103,6% против 109% в аналогичном месяце 2015 года. Продовольственные товары подорожали на 3,2% (9,4%), непродовольственные - 4,3% (11,6%), платные услуги населению - 3,2% (5,1%).

Индекс цен производителей промышленных товаров составил 104,2%, продукции инвестиционного назначения - 105,2%, сельскохозяйственной продукции - 90,7%. Тарифы на грузовые перевозки автомобильным транспортом увеличились в июле т.г. по отношению к декабрю 2015 года на 3,2%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчёте на месяц в среднем по области в июле т.г. составила 3797,1 рубля, по сравнению с июнем увеличилась на 1,7% (декабрём прошлого года - на 11,1%).

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 20932,6 млн. рублей (140,7%).

Прибыль получили 352 организации (65,9%) на общую сумму 24556,8 млн. рублей.

Убыток имели 182 организации на сумму 3624,2 млн. рублей. Доля убыточных предприятий составила 34,1% (в январе-июне 2015 года - 35,2%), в том числе по виду деятельности «сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» - 11,8%, «добыча полезных ископаемых» - 50%, «обрабатывающие производства» - 29,8%, «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - 50%, «строительство» - 66,7%, «транспорт и связь» - 38,7%.

Кредиторская задолженность по крупным и средним организациям на 1 июля т.г. составила 139915,3 млн. рублей, из неё просроченная - 7357,9 млн. (5,3% от общей суммы), дебиторская соответственно - 128346,8 млн. и 10563,8 млн. рублей (8,2%).

Малый бизнес

В I квартале т. г. в области функционировало 2341 малое предприятие (без микропредприятий), что на 11,7% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Среднесписочная численность работников составила 64,2 тыс. человек.

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

- обрабатывающие производства - 597 предприятий с численностью работающих 20,3 тыс. человек (25,5% от общего числа малых предприятий и 31,6% от численности работающих в них);
- оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования - 532 предприятия с численностью 12,6 тыс. человек (соответственно 22,7% и 19,7%);
- операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг - 448 предприятий с численностью 9,9 тыс. человек (19,1% и 15,4%);
- строительство - 232 предприятия с численностью 6,1 тыс. человек (9,9% и 9,4%);
- гостиницы и рестораны - 127 предприятий с численностью 3,1 тыс. человек (5,4% и 4,8%);
- транспорт и связь - 118 предприятий с численностью 3,8 тыс. человек (5% и 6%);
- сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство - 98 предприятий с численностью 3,2 тыс. человек (4,2% и 4,9%).

Оборот малых предприятий (без микропредприятий) в январе-марте т. г. составил 33453,7 млн. рублей, в том числе по виду деятельности «оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, бытовых изделий» - 12638,2 млн. рублей, «обрабатывающие производства» - 9356,2 млн., «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» - 3036,4 млн., «строительство» - 2862,2 млн., сельское хозяйство - 1480,8 млн., «гостиницы и рестораны» - 1117,5 млн., «транспорт и связь» - 1069,3 млн. рублей.

Уровень жизни населения

Денежные доходы населения в январе-мае 2016 года, по предварительной оценке, увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2015 года на 3,2% и сложились в сумме 152820,8 млн. рублей, денежные расходы - 152084,3 млн. рублей. Превышение доходов над расходами составило 736,5 млн. рублей.

В структуре использования денежных доходов заметно уменьшилась доля сбережений при незначительном увеличении доли потребительских расходов и обязательных платежей. Из общего объема денежных доходов население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 112119,7 млн. рублей (73,4%), обязательные платежи и разнообразные взносы - 18802,6 млн. (12,3%), накопление сбережений во вкладах и ценных бумагах - 9221,6 млн. (6%), покупку валюты - 2358,9 млн. рублей (1,5%).

Реальные располагаемые денежные доходы населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) по сравнению с январем-маем 2015 года снизились на 4,8%. Денежные доходы населения (в среднем на душу в месяц, по предварительной оценке, сложились в сумме 21875,8 рубля (103,8%).

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-июне 2016 года увеличилась на 3,9% и составила 24803,4 рубля. Реальная заработная плата снизилась на 2,3%.

Величина прожиточного минимума в среднем на душу населения во II квартале 2016 года утверждена постановлением администрации области от 28.07.2016 года № 645 в сумме 9398 рублей, что выше её уровня за предыдущий период на 199 рублей или на 2,2%. Увеличение вызвано повышением потребительских цен на продукты питания.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Владимирской области на 1 августа т.г. одна организация имела просроченную задолженность по заработной плате в сумме 0,7 млн. рублей. Заработная плата не выплачена 106 работникам. Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней отсутствовала. Просроченной задолженности по заработной плате работникам бюджетной сферы не имелось.

По состоянию на 1 июля т.г. численность пенсионеров области составила 460822 человека. Средний размер назначенной месячной пенсии сложился в сумме 12188,2 рубля.

Рынок труда

В январе-июле т.г. в центры занятости населения за предоставлением государственных услуг по содействию в поиске подходящей работы обратилось 31921 человек, из них 26388 - не занятых трудовой деятельностью. Признано в установленном порядке безработными 12641 человек. На 1 августа т.г. в органах службы занятости области зарегистрировано 12471 гражданин, не занятый трудовой деятельностью, из них 9523 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%. При этом в ряде муниципальных образований уровень безработицы значительно превысил среднеобластной показатель. Так, в Селивановском районе он составил 2,7%, Камешковском - 2,4%, Судогодском - 2,3%, Муромском - 2,2%, Гороховецком - 2,1%, Вязниковском и Киржачском - 1,8%, Гусь-Хрустальном и Меленковском районах - 1,7%, г. Радужном - 1,9%, округе Муром - 1,8%.

Заявленная работодателями потребность в работниках для замещения свободных рабочих мест (вакантных должностей) на 1 августа т.г. составила 17175 единиц. Коэффициент напряжённости (численность незапятных граждан в расчёте на одну заявленную в органы службы занятости вакансию) в среднем по области - 0,7 человека. Наибольшее число не занятых граждан отмечено в Муромском, Селивановском районах, г. Радужный и округе Муром (от 1,5 до 7).

По данным мониторинга в предстоящие три месяца т.г. планируются увольнения 804 работников в 16 организациях области. Работают в режиме неполного рабочего времени, а также находятся в вынужденных отпусках по инициативе администрации 4,7 тыс. человек в 57 организациях области.

В январе-июле т.г. трудоустроено 23116 человек. В оплачиваемых общественных работах приняли участие 2636 человек. Прошли профессиональное обучение или получили дополнительное профессиональное образование по направлению органов службы занятости 1536 безработных граждан, 141 женщина, находящаяся в отпуске по уходу за ребенком до достижения им возраста трёх лет, 85 пенсионеров. Услуги по профориентации, социальной адаптации, психологической поддержке оказаны 19358 гражданам.

Демография

Демографическая ситуация в январе-июне 2016 года характеризовалась уменьшением естественной убыли населения по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 331 человека или на 7,9%. Число родившихся увеличилось на 1,4% и составило 7776 человека, умерших сократилось на 1,9% (11657). Коэффициент естественной убыли по области - 5,6 на 1000 человек населения (в январе-июне 2015 года - 6,1).



Показатель рождаемости увеличился на 1,8% и составил 11,2, смертности уменьшился на 1,8% (16,8). Число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза. Увеличение смертности наблюдалось от болезней системы кровообращения (104,5%), новообразований (102,7%). Отмечено снижение смертности от болезней нервной системы на 29,3%, внешних причин - на 14%, болезней органов пищеварения - на 12,2%, органов дыхания - на 11,1%, некоторых инфекционных и паразитарных болезней - на 6,8%.

Коэффициент детской смертности сократился на 4,8% и составил 6 умерших на 1000 родившихся (в январе-июне 2015 года - 6,3).

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 34905,4 млн. рублей (102,5% к январю-июлю прошлого года), в том числе налоговых и неналоговых платежей - 28396,6 млн. (108,3%), безвозмездных поступлений - 6508,7 млн. рублей.

Поступления по налогу на прибыль организаций составили 7488,5 млн. рублей (125,1%). Налога на доходы физических лиц мобилизовано в бюджет на сумму 9928,4 млн. рублей (105,5%).

Доходы от единого налога, взимаемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения, составили 1826,8 млн. рублей (108,3%), единого налога на вмененный доход - 788,4 млн. рублей (93,7%). Поступления по налогу, взимаемому с применением патентной системы налогообложения, сложились в сумме 20,5 млн. рублей (рост в 2,2 раза), акцизов - 2597,2 млн. рублей (128,1%).

Объем санкционированных расходов консолидированного бюджета на 1 августа т.г. составил 31948 млн. рублей (103,4% к январю-июлю 2015 года). Доля расходов, осуществляемых за счет налоговых и неналоговых доходов - 88,9%.

Расходы консолидированного бюджета на капитальные вложения в январе-июле т.г. сложились в сумме 1280,2 млн. рублей (4% от объема расходов бюджета области).

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости.

Наиболее эффективное использование согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

«...13. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

17. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта...»

Критерии анализа наиболее эффективного использования. Вариант **Физическая возможность использования**, т.е. соответствие ресурсному потенциалу - осуществимость физически реальных вариантов использования в данной местности.

Законодательно разрешенное использование, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о землепользовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Правовые требования и ограничения включают элементы правового регулирования использования объекта, поэтому при анализе этого критерия были рассмотрены нормы на землепользование, санитарно-эпидемиологические; пожарной безопасности; регулирующие использование объекта.

Финансовая осуществимость, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат - рассмотрение вариантов (физически осуществимое и разрешенное законом), использование которых будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

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

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

Максимальная доходность, т.е. имеющая наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком – выбор варианта использования, приносящего максимально чистый доход.

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 неперемными 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.

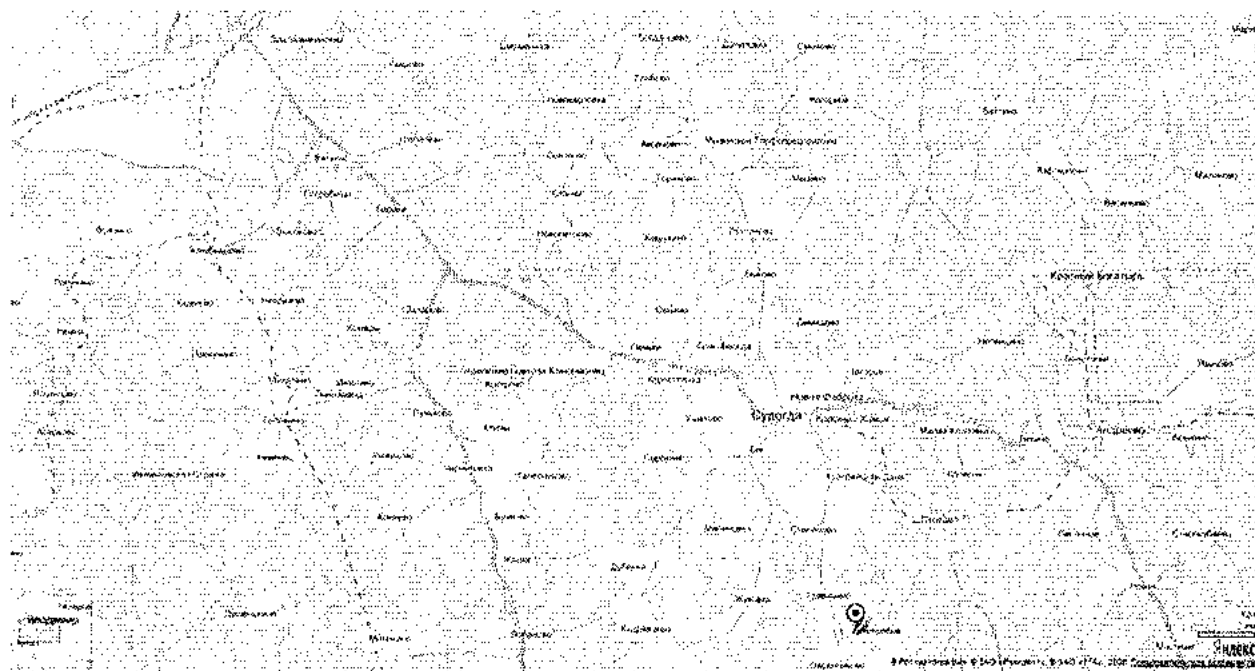
Финансовая целесообразность – физически возможный и допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.

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.

10. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ



Объект оценки представляет собой земельный участок, площадью , площадью 133168 кв.м, находящийся в д. Алферово Судогодского района Владимирской области. Участок оснащен электричеством. По границе проложен газопровод. Подъезд к участкам осуществляется по асфальтированной дороге.



11. 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, Александровский район, д.Елькино. Продаётся земельный участок, площадью 1 Га Сельскохозяйственного назначения правильной формы, ровный, есть возможность подключение коммуникаций : газ, свет. Подъезд круглый год хороший, хорошее автобусное сообщение. недалеко лес, красивая природа. Стоимость – 2 000 000 рублей (20 000 руб. за сотку.) www.siap.ru. Телефон: +7 904 261 64 88, +7 905 144 31 01.
2. Владимирская область, Александровский район, Продаётся участок площадью 560 соток. (5,6 Га) Земли сельскохозяйственного назначения. В непосредственной близости от Ярославского шоссе. Два соседних участка также продаются. Площади: - 526,93 сотки, - 567,82 сотки. Цена: 10 500 000 рублей (18 750 руб. / сотка). www.siap.ru. Телефон: +7 985 864 31 38.
3. Владимирская область, Киржачский район, 95 км от МКАД, д. Старково. Щелковское шоссе (возможно Горьковское и Ярославское направления). Участок, общей площадью 500 соток (5 Га.) . Участок с молодыми соснами в окружении соснового леса в 300м от реки Киржач. Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование крестьянское фермерское хозяйство . Цена: 16 000 000 (16 000 руб./сотка.) . www.siap.ru. АН «Восток –центр». Телефон: +7 905 149 32 11, +7 960 728 75 36.
4. Владимирская область., Киржачский район, Земельный участок сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства 5,6 га. 700 метров от д. Песьяне, Бывшие совхозные обработанные земли. Участок ровной формы, сухой, с одной стороны граничит с лесом, с другой стороны с отличной насыпной дорогой вдоль всего участка. по границе участка линия электропередач. 2,5 км. от Дороги М8. Расположен на границе Московской и Владимирской области (до г. Электрогорска и Горьковского шоссе 5 км. Отмежеван, все документы готовы. Цена указана за весь участок Цена: 7 500 000 рублей (13 393 рублей/сотка.) www.avito.ru. Телефон: 8 929 924 71 09.

Таблица корректировок
Таблица № 5.

Участок	Объект оценки	Объекты аналогии			
		1	2	3	4
Площадь участка, соток	1 331,68	100	560	500	560
Цена предложения, руб.		2 000 000	10 500 000	8 000 000	7 500 000
Цена за 100 м ² , руб.		20 000	18 750	16 000	13 393
Дата предложения (рыночные условия)		11.10.16	11.10.16	11.10.16	11.10.16
Корректировка на рыночные условия		0	0	0	0
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		20 000	18 750	16 000	13 393
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.		20 000	18 750	16 000	13 393
Местоположение, расстояние до МКАД (км)	160	110	100	95	100
Корректировка на местоположение		-3%	-3%	-3%	-3%

Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		19 400	18 187	15 520	12 991
Корректировка на условия предложения, %		-1%	-1%	-1%	-1%
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		19 206	18 005	15 365	12 861
Размер участка, соток	1 331,68	100	560	500	560
Корректировка на размер участка		-10%	-3%	-3%	-3%
Цена после корректировки, руб.		17 285	17 465	14 904	12 475
Использование	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения
Корректировка на назначение		0	0	0	0
Цена после корректировки, руб.		17 285	17 465	14 904	12 475
Рельеф участка	Ровный, горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный
Корректировка на рельеф участка		0	0	0	0
Цена после корректировки, руб.		17 285	17 465	14 904	12 475
Наличие подъездных путей	Асфальтированный подъезд	Асфальтированный подъезд	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Корректировка на наличие подъездных путей		0	+10%	+10%	+10%
Цена после корректировки, руб.		17 285	19 211	16 394	13 722
Наличие коммуникаций	Электричество, газ по границе	Электричество, газ – возможность подключения	Электричество, газ – возможность подключения	Электричество, газ – возможность подключения	Электричество по границе
Корректировка на наличие коммуникаций		+20%	+30%	+30%	+10%
Цена после корректировки, руб.		20 742	24 974	21 312	15 094
Наличие леса, водоема	Лес рядом	Недалеко лес	Недалеко лес	Лес по границе, 300 м - река	Лес рядом
Корректировка на наличие леса и водоема		0	0	-10%	0
Цена после корректировки, руб.		20 742	24 974	19 181	15 094
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенная цена за 100 м ² , руб.	19 997, 75				

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 2016 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).

Поскольку нами анализировались цены предложения, а не сделок, т.е., информация о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на уторговывание. Однако, несмотря на существенное развитие рынков недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информация о совершенных сделках участниками рынков в подавляющем большинстве случаев не раскрывается. Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №17, 2015 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, диапазон скидки на торг (уторговывание) для земельных участков, расположенных в Московской области, составляет 1-12%; В настоящем Отчете вносилась корректировка в размере 1%.

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. Оценщик вносил корректировку на удаленность от МКАД. Участки – аналоги находятся на удаленности от 95 до 110 км от МКАД, а объект Оценки на расстоянии 160 км, поэтому вносится корректировка -3%.

Корректировка на площадь земельного участка

Как правило, более мелкие земельные участки имеют более высокую удельную стоимость (руб./м²). Поправка на размер земельных участков для целей настоящей оценки вводилась в соответствии с данными, приведенными в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области»

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, грунтовая дорога, 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 0-15 %.

Корректировка на наличие газоснабжения составляет 0-18%.

Корректировка на наличие водоснабжения, канализации составляет 0-10%.

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%.

В результате проведенных расчетов стоимость 100 м² для оцениваемого земельного участка составляет: 19 997, 75 рублей.

Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка размером 133168 м² расположенного примерно в 320м. по направлению на восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Алферово, округленно, составляет:

26 630 604

(Двадцать шесть миллионов шестьсот тридцать тысяч шестьсот четыре) рубля.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) 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.	26 630 604		
ИТОГО:	26 630 604		

Таким образом:

Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, на дату проведения оценки 19 октября 2016 года, составляет:

26 630 604

(Двадцать шесть миллионов шестьсот тридцать тысяч шестьсот четыре) рубля.

Директор ООО «Балансовая Экспертиза»
Специалист по оценке




Гончаренко С.В.

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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" 2007 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.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Уполномоченная Федеральной службой 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 №13-01-110061 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 сельскохозяйственного производства, общая площадь 131 164 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 120 м/по направлению на восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Алаферово

Кадастровый (или условный) номер: 33-11-080326-157

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 № 33-33-01/079/2012-140

Регистратор Тиханова Л. Н.



Серия 33 АП У 420634

		ИОНЕ ВЕРНА Президент РОО ТАБАКОВА 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. Заявителя или полное наименование организации)		
Саморегулируемая организация общественная организация «Российское общество оценщиков» (полное наименование организации, юридический адрес) г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1		
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «9» июля 2007 г. за № 0003		
	 С.В. Васильев (инициалы, фамилия) (подпись) 12 июля 2007 г. (дата)	



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-ef.ru
(800) 766-68-77 | info@sk-ef.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-2031/16

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-2031/16 от 03.03.2016г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. 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:	Единоновременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» марта 2016 г. по «02» марта 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 03.03.2016г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имуществ и
ответственности ООО на основании доверенности
№ 00013-10-2 от 03.03.2016г.

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

(Поталова Е.Ю.)
«03» марта 2016г.

«Балансовая
Экспертиза»
«03» марта 2016г.
(Гончаренко С.В.)

 ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
"РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик: Гончаренко Сергей Викторович
гражданская, личная и служебная

паспорт: серия 4513 № 080519, выдан 03.04.2013г.
Отделом УФМС России по г.р. Москве по району Черемушки

г.р.ст. оценщик-директор

включен в реестр членов РОО:
«21» декабря 2007г., регистрационный № 6020688

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «08» июня 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

0021100 *

Пронумеровано, проиндексировано и скреплено печатью

41 / Серок (0411)

