



БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ОТЧЕТ № 04-586

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ
ДЕВЯТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**Расположенных по адресу:
Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское
сельское поселение**

ЗАКАЗЧИК:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство по управлению активами «Импульс» Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным
«Доблестный витязь»**

**По состоянию на 03 февраля 2017 года
Дата составления 03 февраля 2017 года**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	9
4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНАЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	13
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	14
7. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ.....	16
8. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	17
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	32
10. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.....	34
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	36
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	42
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	43
14. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	44

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №1

Описание Объекта Оценки	
Адрес:	Участок №1 Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 750 м по направлению на север от с. Богородское, общей площадью 68 189 м². Участок №2 Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1260 м по направлению на запад от д. Кожино, общей площадью 425 825 м². Участок №3 Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1470 м по направлению на юг от с. Богородское, общей площадью 141 510 м². Участок №4 Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1400 м по направлению на северо-запад от с. Богородское, общей площадью 239 464 м². Участок №5 Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 160 м по направлению на северо-запад от с. Богородское, общей площадью 303 700 м². Участок №6 Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 140 м по направлению на северо-запад от с. Богородское, общей площадью 434 128 м². Участок №7 Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1100 м по направлению на северо-запад от д. Макарово, общей площадью 449 292 м². Участок №8 Участок находится примерно в 10 м по направлению на юго-восток от ориентира Населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское, д. Кожино, общей площадью 36 333 м². Участок №9 Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1120 м по направлению на запад от с. Богородское, общей площадью 33 195 м².
Населенный пункт	с. Богородское, д. Кожино, д. Макарово
Степень ликвидности	Низкая
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения.
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый номер	1. Земельный участок, общей площадью 68 189 м² - 33:03:000103:62. 2. Земельный участок, общей площадью 425 825 м² - 33:03:000112:80. 3. Земельный участок, общей площадью 141 510 м² - 33:03:000103:58. 4. Земельный участок, общей площадью 239 464 м² - 33:03:000103:61. 5. Земельный участок, общей площадью 303 700 м² - 33:03:000103:59. 6. Земельный участок, общей площадью 434 128 м² - 33:03:000103:60. 7. Земельный участок, общей площадью 449 292 м² - 33:03:000112:81. 8. Земельный участок, общей площадью 36 333 м² - 33:03:000112:71. 9. Земельный участок, общей площадью 33 195 м² - 33:03:000103:63.
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет

Правообладатель/ли, доля	Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Общая долевая собственность.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по управлению активами «Импульс» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Доблестный витязь» Юр. Адрес : 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 8 стр. 1, этаж 4, помещение – комната 7. Р/с 407018105010 10008441 в АО КБ «ИНТЕРПРОМБАНК».
Имущественные права на Объект Оценки	Право собственности. Общая долевая собственность.
Существующие ограничения права	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Основание оценки	Дополнительное Соглашение № 5 от 24 января 2017 года к Договору № 2 возмездного оказания услуг по оценке от 01 июля 2016 года.
Юридический адрес оценочной компании	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
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 года Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Использованная информация (Документы, предоставленные Заказчиком)	См. Раздел 4
Дата оценки	03.02.2017
Дата обследования Объекта Оценки	Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества 25 января 2017 года.
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.	386 381 246



Справедливая (рыночная) стоимость общая, руб.	386 381 246
1. Земельный участок, общей площадью 68189 м ² - 33:03:000103:62	12 328 571
2. Земельный участок, общей площадью 425825 м ² - 33:03:000112:80	76 989 160
3. Земельный участок, общей площадью 141510 м ² - 33:03:000103:58	25 585 008
4. Земельный участок, общей площадью 239464 м ² - 33:03:000103:61	43 295 091
5. Земельный участок, общей площадью 303700 м ² - 33:03:000103:59	54 908 960
6. Земельный участок, общей площадью 434128 м ² - 33:03:000103:60	78 490 342
7. Земельный участок, общей площадью 449292 м ² - 33:03:000112:81	81 231 994
8. Земельный участок, общей площадью 36333 м ² - 33:03:000112:71	7 081 883
9. Земельный участок, общей площадью 33195 м ² - 33:03:000103:63	6 470 237
Дата составления отчета	03.02.2017

**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 рентным «Доблестный витязь» Юр. Адрес : 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 8 стр. 1, этаж 4, помещение – комната 7. Р/с 407018105010 10008441 в АО КБ «ИНТЕРПРОМБАНК».
Имущественные права на объект оценки	Право Собственности. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
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 № 5 от 24 января 2017 года, к Договору № 2 возмездного оказания услуг по оценке от 01 июля 2016 года эксперт ООО «Балансовая Экспертиза» произвел оценку справедливой (рыночной) стоимости девяти земельных участков, расположенных по адресу:

Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение.

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 03 февраля 2017 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, Оценщик пришел к заключению, что справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого Объекта — девяти земельных участков, по состоянию на 03 февраля 2017 года, составляет:

386 381 246 (Триста восемьдесят шесть миллионов триста восемьдесят одна тысяча сто двести сорок шесть) рублей.

В том числе:

Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, составляет:

Земельный участок, общей площадью 68189 м² - 33:03:000103:62

12 328 571 (Двадцать миллионов триста двадцать восемь тысяч пятьсот семьдесят один) рубль.

Земельный участок, общей площадью 425825 м² - 33:03:000112:80

76 989 160 (Семьдесят шесть миллионов девятьсот восемьдесят девять тысяч сто шестьдесят) рублей.

Земельный участок, общей площадью 141510 м² - 33:03:000103:58

25 585 008 (Двадцать пять миллионов пятьсот восемьдесят пять тысяч восемь) рублей.

Земельный участок, общей площадью 239464 м² - 33:03:000103:61

43 295 091 (Сорок три миллиона двести девяносто пять тысяч девяносто один) рубль.

Земельный участок, общей площадью 303700 м² - 33:03:000103:59

54 908 960 (Пятьдесят четыре миллиона девятьсот восемь тысяч девятьсот шестьдесят) рублей.

Земельный участок, общей площадью 434128 м² - 33:03:000103:60

78 490 342 (Семьдесят восемь миллионов четыреста девяносто тысяч триста сорок два) рубля.

Земельный участок, общей площадью 449292 м² - 33:03:000112:81

81 231 994 (Восемьдесят один миллион двести тридцать одна тысяча девятьсот девяносто четыре) рубля.

Земельный участок, общей площадью 36333 м² - 33:03:000112:71

7 081 883 (Семь миллионов восемьдесят одна тысяча восемьсот восемьдесят три) рубля.

Земельный участок, общей площадью 33195 м² - 33:03:000103:63

6 470 237 (Шесть миллионов четыреста семьдесят тысяч двести тридцать семь) рублей.

Оценка была проведена и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденных Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России 2015 года), Международными стандартами финансовой отчетности.

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.

С уважением,

Директор ООО «Балансовая Экспертиза»




Гончаренко С.В.



3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №3

Объект Оценки	Девять земельных участков
Местоположение Объекта	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение
Субъект(ы) права	Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по управлению активами «Импульс» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Доблестный витязь» Юр. Адрес : 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 8 стр. 1, этаж 4, помещение – комната 7. Р/с 407018105010 10008441 в АО КБ «ИНТЕРПРОМБАНК».
Имущественные права на объект оценки	Право собственности. Общая долевая собственность .
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта
Предполагаемое использование стоимости	Для принятия управленческих решений, определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФ рентный «Доблестный витязь».
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление.
Срок проведения оценки	24 января -03 февраля 2017 года
Дата определения стоимости	03 февраля 2017 года
Дата составления отчета	03 февраля 2017 года
Статус настоящего документа	Полный повествовательный Отчет об оценке

На основании Дополнительного Соглашения № 5 от 24 января 2017 года , к Договору № 2 возмездного оказания услуг по оценке от 01 июля 2016 года ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит оценку справедливой (рыночной) стоимости девяти земельных участков.

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

2.1. Заявление (сертификат) качества оценки

Подписавший данный отчет оценщик настоящим заявляет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являются частью настоящего отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении недвижимости, являющейся объектом оценки в настоящем отчете, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет 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 оценщика 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, Международными стандартами финансовой отчетности.
6. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам.

2.2. Сделанные допущения и ограничивающие условия

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

1. В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Оценщик не несет 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 оценщика 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 оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные оценщиком 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 оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

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

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

Таблица №4

Адрес:	Участок №1 Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 750 м по направлению на север от с. Богородское, общей площадью 68 189 м². Участок №2 Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1260 м по направлению на запад от д. Кожино, общей площадью 425 825 м². Участок №3 Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1470 м по направлению на юг от с. Богородское, общей площадью 141 510 м². Участок №4 Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1400 м по направлению на северо-запад от с. Богородское, общей площадью 239 464 м². Участок №5 Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 160 м по направлению на северо-запад от с. Богородское, общей площадью 303 700 м². Участок №6 Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 140 м по направлению на северо-запад от с. Богородское, общей площадью 434 128 м². Участок №7 Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1100 м по направлению на северо-запад от д. Макарово, общей площадью 449 292 м². Участок №8 Участок находится примерно в 10 м по направлению на юго-восток от ориентира Населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское, д. Кожино, общей площадью 36 333 м². Участок №9 Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1120 м по направлению на запад от с. Богородское, общей площадью 33 195 м².
Населенный пункт	с. Богородское, д. Кожино, д. Макарово
Степень ликвидности	Низкая
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения.
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый номер	1. Земельный участок, общей площадью 68 189 м² - 33:03:000103:62. 2. Земельный участок, общей площадью 425 825 м² - 33:03:000112:80. 3. Земельный участок, общей площадью 141 510 м² - 33:03:000103:58. 4. Земельный участок, общей площадью 239 464 м² - 33:03:000103:61. 5. Земельный участок, общей площадью 303 700 м² - 33:03:000103:59. 6. Земельный участок, общей площадью 434 128 м² - 33:03:000103:60. 7. Земельный участок, общей площадью 449 292 м² - 33:03:000112:81.

	8. Земельный участок, общей площадью 36 333 м ² - 33:03:000112:71. 9. Земельный участок, общей площадью 33 195 м ² - 33:03:000103:63.
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Предоставленные документы	Копия Свидетельства на право собственности на землю 33 АЛ № 942354 от 03 октября 2014 года. Копия Свидетельства на право собственности на землю 33 АЛ № 925451 от 01 сентября 2014 года. Копия Свидетельства на право собственности на землю 33 АЛ № 925450 от 01 сентября 2014 года. Копия Свидетельства на право собственности на землю 33 АЛ № 925449 от 01 сентября 2014 года. Копия Свидетельства на право собственности на землю 33 АЛ № 925454 от 01 сентября 2014 года. Копия Свидетельства на право собственности на землю 33 АЛ № 925453 от 01 сентября 2014 года. Копия Свидетельства на право собственности на землю 33 АЛ № 925452 от 01 сентября 2014 года. Копия Свидетельства на право собственности на землю 33 АЛ № 925456 от 01 сентября 2014 года. Копия Свидетельства на право собственности на землю 33 АЛ № 925455 от 01 сентября 2014 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 исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV, п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV, п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки. Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчетов по данному объекту оценки.

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

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

На оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо строения.

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

8. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

В январе-ноябре 2016 года обеспечен рост основных показателей, характеризующих социально-экономическое развитие региона. Так, по сравнению с январём-ноябрём 2015 года объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами увеличился на 10,2% (в том числе по обрабатывающим производствам - 10,5%, производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 8,9%). Достигнуто увеличение объёмов работ, выполненных по виду деятельности «строительство» на 2%, услуг связи - 1,5%, ввода жилья - 0,4%.

Среднемесячная заработная плата одного работника в январе-октябре 2016 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросла на 4,9% и составила 25400,4 рубля. Денежные доходы населения (в среднем на душу в месяц), по предварительной оценке, в январе-сентябре т.г. сложились в сумме 22149,7 рубля (101,6%).

Вместе с тем, по отдельным показателям не удалось преодолеть отрицательную динамику. Индекс промышленного производства составил 95,9%, в том числе в «добыче полезных ископаемых» - 96,6%, «обрабатывающих производствах» - 95,4%. Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» сократился на 12,4%. Допущено уменьшение оборота розничной торговли (94,7%, объёма платных услуг населению (95,2%), грузооборота автомобильного транспорта (91,9%).

Реальные денежные доходы населения, по предварительной оценке, в январе-сентябре т.г. к аналогичному периоду 2015 года уменьшились на 5,2%.

Промышленное производство

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» составил 3136,6 млн. рублей или 87,6% к январю-ноябрю 2015 года. Индекс промышленного производства - 96,6%.

Выпуск доломита вырос на 38,7%, материалов строительных нерудных уменьшился на 21,5%, брикетов и полубрикетов торфяных - на 39,6%.

Производство торфяной продукции осуществляли ООО «Мезиновское торфопредприятие», ООО «Кирюшинское», ЗАО «МНПП «Фарт». Добычу полезных ископаемых (карбонатные породы, песчано-гравийный материал) и производство щебня осуществляли ООО «Минерал», ООО «ПГК «Хорошего», ООО «Недра-Поиск», ООО «Топаз», ООО «Русский щебень», ООО «Агат», 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 358942,3 млн. рублей, что в действующих ценах на 10,5% больше, чем в январе-ноябре 2015 года. Индекс промышленного производства составил 95,4%.

Рост выпуска продукции обеспечен в производстве кожи, изделий из кожи и обуви (125,6%), прочих неметаллических минеральных продуктов (115%), пищевых продуктов, включая напитки (108,7%), обработке древесины и производстве изделий из дерева (108,1%), производстве резиновых и пластмассовых изделий (105,1%), металлургическом и готовых металлических изделий (101,4%), транспортных средств и оборудования (100,9%).

Снижение объёмов отмечено в текстильном и швейном производстве (96,3%), целлюлозно-бумажном, издательской и полиграфической деятельности (96%), химическом (93,2%), машин и оборудования (78,5%), электрооборудования, электронного и оптического оборудования (78,1%).

В структуре отгруженной продукции обрабатывающих производств наибольший удельный вес занимали следующие виды деятельности: производство пищевых продуктов, включая напитки (34,5%); машин и оборудования (21,1%); электрооборудования, электронного и оптического оборудования (11,4%);



химическое (8%); металлургическое и готовых металлических изделий (7,1%), прочих неметаллических минеральных продуктов (6,2%). Доля производства резиновых и пластмассовых изделий составила 3,9%, обработки древесины и производства изделий из дерева - 2,4%, текстильного и швейного производства - 2,4%, транспортных средств и оборудования - 2%, целлюлозно-бумажного, издательской и полиграфической деятельности - 0,8%, кожи, изделий из кожи и обуви - 0,3%.

В производстве пищевых продуктов, включая напитки, индекс производства составил 108,7%. Предприятиями отгружено продовольственной продукции и оказано услуг на 123902,2 млн. рублей, что на 10,5% больше, чем в январе-ноябре 2015 года.

Выпуск мяса и мясопродуктов увеличился на 12,7%, в том числе полуфабрикатов мясных (мясосодержащих) охлажденных, замороженных и замороженных - 30,3%, колбасных и мясных (мясосодержащих) кулинарных изделий - 15,3% и 17,8% соответственно, мяса и субпродуктов домашней птицы - 2,5%. 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 10,9%, мяса и субпродуктов убойных животных - на 23,3%.

Рост объемов в производстве напитков (126,5%) связан с увеличением выпуска водки в 2,5 раза, воды газированной, содержащей добавки, - на 47,2%, воды минеральной, газированной неподслащенной и неароматизированной - на 4,8%. Вместе с тем производство пива уменьшилось на 20,6%.

Больше, чем в январе-ноябре 2015 года выпущено продуктов мукомольно-крупяной промышленности, крахмалов и крахмалопродуктов (105,1%). Выработка патоки крахмальной увеличилась на 11,3%, крахмала - на 9,2%, крупы - на 6,9%.

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 16,1%, в том числе шоколада и изделий кондитерских сахаристых - на 13,6%.

Производство молочных продуктов уменьшилось на 2%, в том числе сметаны - на 33,8%, мороженого и десертов замороженных прочих - на 5,5%, продуктов кисломолочных, кроме сметаны и творога - на 1,9%. Наряду с этим вырос выпуск масла сливочного и паст масляных на 20,9%, молока жидкого обработанного - на 15,7%, сыра и творога - на 5,7%, 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 (96,1% к аналогичному периоду 2015 года) связана с уменьшением выпуска пресервов рыбных (95,1%), сельди всех видов обработки (87,9%), морепродуктов пищевых (70,3%). Вместе с тем производство рыбы живой увеличилось на 9,4%, соленой - на 8,3%, копченой - на 3,8%, консервов всех видов - на 1,3%.

Меньше, чем в январе-ноябре 2015 года произведено хлеба и хлебобулочных изделий (97,6%), комбикормов (87,4%), плодоовощных консервов (82,2%), картофеля переработанного и консервированного (71,2%).

Ведущими предприятиями в производстве пищевых продуктов являются ООО «Мон'делис Русь», ЗАО «Ферреро Россия» (кондитерские изделия), ЗАО «АБИ Продакт» (колбасные изделия и мясные полуфабрикаты), филиал ООО «Нестле Россия» (приправы, соусы, супы, бульоны), АО «Владимирский хлебокомбинат» (хлеб, мучные кондитерские изделия), Филиал «Молочный комбинат «Владимирский» АО «Данон Россия», Филиал «Юрьев-Польский молочный комбинат» ЗАО ХК «Ополье» (молочная продукция), ОАО Крахмало-паточный завод «Новлянский» (крахмал, крахмалопродукты), ООО «Меленковский консервный завод» (консервы плодоовощные).

Продукции текстильного и швейного производства отгружено на 8686,1 млн. рублей (102% к январю-ноябрю 2015 года). Индекс производства - 96,3%.

Индекс производства в текстильном секторе составил 96,5%, что обусловлено уменьшением объемов выпуска тканей из синтетических и искусственных волокон (85,6%), льняных (80,2%), постельного белья (43,1%). При этом увеличилось производство нетканых материалов (106,5%), трикотажных изделий (105,2%) и хлопчатобумажных тканей (102,8%).

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 пиджаков (94,7%), брюк (93,1%), платьев (88,9%), головных уборов (82%). При этом больше, чем в январе-ноябре 2015 года произведено блузок - на 8,9%, спецодежды - на 8,3%, юбок - на 6,2%, курток - на 1,8%, костюмов - на 1,5%.

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 «ТФ «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 956,2 млн. рублей или 109,3% к январю-ноябрю 2015 года. Индекс производства - 125,6%. Производство чемоданов и сумок выросло в 1,8 раза, обуви сократилось на 12,5%.

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), ООО «Жанетт» (обувь из ЭВА).

Индекс производства по виду деятельности «обработка древесины и производство изделий из дерева» составил 108,1%. Отгружено товаров на 8697,7 млн. рублей (116,7%).

Производство пиломатериалов увеличилось на 9,9%, фанеры клееной - на 6,9%, древесностружечных плит - на 6,8%, блоков оконных - на 4%, дверных - на 1,1%.

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 2898,2 млн. рублей (110,5%), индекс производства - 96%. 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 Империял» (картон), ОАО «Киржачская типография» (бланки документов).

В химическом производстве отрицательные темпы (93,2%) обусловлены уменьшением на 15,5% по сравнению с январем-ноябрем 2015 года выпуска фармацевтической продукции в связи с проведением фармкомпаниями региона оптимизации своего ассортимента. Отгружено товаров химического производства на 28589,7 млн. рублей (106,9%). За одиннадцать месяцев т.г. снизилось производство сывороток и вакцин иммунных (86,5% к январю-ноябрю 2015 года), лекарственных средств, содержащих пенициллин или прочие антибиотики (73,7%). При этом препаратов для лечения глазных заболеваний изготовлено больше в 1,8 раза, дисбактериоза - на 0,4%, производство препаратов для лечения онкологических заболеваний осталось на уровне аналогичного периода предыдущего года.

Выпуск красок и лаков вырос на 26,7%, синтетических волокон - на 13,7%, основных химических веществ - на 9,3%.

Ведущие предприятия по данному виду деятельности - ЗАО «Генериум» (генно-инженерные лекарственные препараты для диагностики и лечения тяжелых и социально значимых заболеваний), ООО «Верофарм» (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 стирол-акриловые дисперсии), ООО «НВП Владипур» (пенополиуретаны, мебельный поролон), Филиал «Владимирский полиэфир» ЗАО «РБ-грулл» (полиэфирное волокно).

В производстве резиновых и пластмассовых изделий объем отгруженных товаров составил 13939 млн. рублей (110,4%). Индекс производства - 105,1%. Изготовлено 56,3 тыс. тонн неармированных и 2 тыс. тонн пористых полимерных плит, листов, пленки и полос (лент) (соответственно 109,7% и 56,6% к январю-ноябрю 2015 года), 29,3 тыс. тонн полимерных труб, шлангов, рукавов (159,5%), 11,6 тыс. тонн

фурнитуры для мебели, транспортных средств и аналогичных полимерных изделий (108,8%), 175,3 тыс. кв. м полимерных окон (68,2%).

Основные предприятия - ОАО «Владимирский химический завод» (пластики ПВХ, листы из термопластов, стеклопластики), ООО «Грайнер Пэкэджин» (изделия из пластмасс для упаковки 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 115%. Отгружено продукции на 22283,7 млн. рублей (107,8%).

Индекс стекольного производства - 121,8%. Выпуск стекловолокна и изделий из него увеличился на 20,9%, бутылок из стекла - на 10%, посуды столовой и кухонной из стекла - на 1,5%. При этом уменьшилось производство стекла листового (95,2%), сосудов стеклянных для питья (98,1%).

В январе-ноябре т.г. сократилось производство строительных материалов: извести строительной (98%), конструкций и деталей сборных железобетонных (87,5%), кирпича керамического неогнеупорного (83,4%), блоков стеновых крупных из бетона (78,1%), извести технологической (78,1%), бетона (69,6%), кирпича строительного из цемента, бетона или искусственного камня (64,9%). Вместе с тем увеличился выпуск материалов кровельных и гидроизоляционных (113,1%).

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 25442,1 млн. рублей (107,8% к январю-ноябрю 2015 года). Индекс производства на предприятиях данного вида деятельности составил 101,4%.

Рост объемов в металлургическом производстве (100,3%) обеспечен увеличением выпуска стальных труб (144%), стали (108%). При этом производство уголков фасонных и специальных профилей из железа или легированной стали снизилось на 16,1%.

Положительная динамика в производстве готовых металлических изделий (101,7%) обусловлена увеличением в 3,7 раза объема выпуска радиаторов центрального отопления с неэлектрическим нагревом из черных металлов, на 36,3% - резервуаров, цистерн, баков и аналогичных емкостей из 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 28821,6 млн. рублей (114,6% к январю-ноябрю 2015 года), индекс производства - 78,5%. Отрицательная динамика вызвана снижением производства продукции специального назначения на предприятиях ОПК.

Объем производства машин и оборудования для сельского и лесного хозяйства вырос в 1,3 раза, что связано с увеличением в 1,8 раза выпуска мотоблоков и мотокультиваторов.

Производство бытовых приборов, не включенных в другие группировки, увеличилось на 8,5%, что обусловлено ростом выпуска бытовых стиральных машин (121,8%). При этом уменьшилось производство бытовых холодильников и морозильников (91,4%).

Положительная динамика в производстве станков (100,4%) обеспечена ростом выпуска машин кузнечно-прессовых (115%). При этом металлорежущих станков изготовлено меньше на 7,2%.

Индекс производства прочего оборудования общего назначения составил 87,8%, что связано с падением спроса на подъемники и конвейеры (транспортёры) сельскохозяйственные непрерывного действия, кроме пневматических (43%).

Спад в производстве механического оборудования (51,4%) обусловлен сокращением выпуска трубопроводной арматуры (95,9%).

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 инициирования).

На предприятиях по производству электрооборудования, электронного и оптического оборудования отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 40925,1 млн. рублей (109,6%). Индекс производства - 78,1%, что обусловлено снижением производства радиолокационной, радионавигационной аппаратуры и радиоаппаратуры дистанционного управления на предприятиях ОПК, выполняемого в рамках госзаказа.

Спад в производстве электрических машин и электрооборудования (60,1% к уровню января-ноября 2015 года) вызван снижением объемов выпуска светильников и осветительных устройств (89,1%), кабелей волоконно-оптических (42,9%), электродвигателей переменного тока многофазных мощностью не более 750 Вт на (17,9%). При этом увеличилось производство электродвигателей мощностью до 37,5 Вт (150,6%), более 75 кВт (160,2%), более 750 Вт, но не более 75 кВт (102,2%).

Выпуск электронных компонентов, аппаратуры для радио, телевидения и связи по сравнению с январем-ноябрем 2015 года сократился на 17,2%, что обусловлено уменьшением количества заказов на выпуск аппаратуры для радиовещания и телевидения (98,3%), громкоговорителей (56,3%). Вместе с тем резисторов изготовлено больше в 1,5 раза.

Индекс производства медицинских изделий, средств измерений, контроля, управления и испытаний, оптических приборов, фото- и кинооборудования, часов составил 83,3%, 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 (120,5%).

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 7056,1 млн. рублей (122,8%), индекс производства - 100,9%.

Положительная динамика в производстве автомобилей, прицепов и полуприцепов (119% к январю-ноябрю 2015 года) обусловлена увеличением объемов выпуска двигателей внутреннего сгорания для автотранспортных средств и мотоциклов в 1,7 раза, машин для городского коммунального хозяйства - 1,3 раза.

Производство судов, летательных и космических аппаратов и прочих транспортных средств сократилось на 9%, что вызвано уменьшением выпуска переводов стрелочных широкой колеи на 11,2%. При этом по сравнению с аналогичным периодом 2015 года мотоциклов изготовлено больше в 2,2 раза.

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-ноябре т.г. составил 101,6%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций сложился в сумме 31377,7 млн. рублей или 108,9% к аналогичному периоду 2015 года. Производство электроэнергии снизилось на 11%, теплоэнергии (отпущенной) выросло на 0,4%.

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

Развитие агропромышленного комплекса

В области завершена уборка урожая сельскохозяйственных культур. В хозяйствах всех категорий намолочено 223,7 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) в первоначально-оприходованном весе (94% к уровню аналогичного периода 2015 года), накопано 341,2 тыс. тонн картофеля (94,7%), собрано 176,2 тыс. тонн овощей (101,6%).

Под урожай будущего года посеяно озимых на зерно и зелёный корм на площади 31,2 тыс. га (на 5,8% меньше уровня предыдущего года). Вспахано зяби на 67,9 тыс. га (на 1 декабря 2015 года - 74,2 тыс. га).

Кормовые культуры скошены с площади 137,4 тыс. га. Для общественного животноводства в предстоящую зимовку заготовлено 42,4 тыс. тонн сена (87% от запланированных объемов), 518,9 тыс. тонн сенажа (107%), 39 тыс. тонн соломы (116%), получено 612,9 тыс. тонн готового силоса (94%), засыпано 95,9 тыс. тонн зернофуража (82%).

Обеспеченность скота кормами в сельскохозяйственных организациях к началу декабря 2016 года ниже уровня 2015 года на 1,6%. В наличии имелось 351,4 тыс. тонн кормовых единиц, из них концентрированных - 82,5 тыс. тонн. В среднем по области в расчёте на 1 условную голову скота приходилось 18 ц к.ед. (16,8 ц к.ед. в 2015 году), в том числе концентрированных - 4,2 ц к.ед. (3,9). Наибольшее количество кормов на 1 условную голову заготовлено в хозяйствах Муромского (53,6 ц к.ед.), Юрьев-Польского (44,9 ц к.ед.) и Селивановского (34,3 ц к.ед.) районов, наименьшее - Александровского (3,5 ц к.ед.) и Ковровского (5,8 ц к.ед.).

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 15 единиц техники на сумму 38 млн. рублей. Через ОАО «Владагролизинг» поставлено 105 единиц техники и оборудования на сумму 354 млн. рублей, в том числе 19 тракторов (из них 8 - энергонасыщенных, мощностью свыше 150 л.с.), 8 автомобилей, 10 зерно- и 3 кормоуборочных комбайна, почвообрабатывающая, посевная, кормозаготовительная техника, оборудование для животноводства.

В хозяйствах всех категорий по состоянию на 1 декабря 2016 года поголовье крупного рогатого скота составляло 132,2 тыс. голов (99,1% к аналогичной дате предыдущего года), в том числе коров - 57 тыс. (98,9%), свиней - 90,5 тыс. (55,7%), овец и коз - 23,7 тыс. (101,9%), птицы - 4181,5 тыс. голов (102,6%). В сельскохозяйственных организациях численность крупного рогатого скота сократилось на 1,3%, в т.ч. коров - 1,3%, свиней - 43,5%, овец и коз - 4,2%, птицы увеличилась на 3,8%.

В хозяйствах всех категорий произведено 63,8 тыс. тонн мяса (102% к январю-ноябрю 2015 года), 337,8 тыс. тонн молока (103,8%), 499,4 млн. штук яиц (104,2%). Удельный вес хозяйств населения и крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объёме производства мяса составил 10%, молока - 7,5%, яиц - 7%.

В сельскохозяйственных организациях производство мяса (в живом весе) увеличилось на 2,5%, в том числе крупного рогатого скота - 5,9%, свиней - 3,8%, овец и коз - в 3 раза. Производство мяса птицы сократилось на 0,5%.

При продуктивности молочного стада 5986 кг на 1 корову (на 3,3% больше соответствующего периода 2015 года) в сельхозорганизациях произведено 312,4 тыс. тонн молока (104,1%). Наивысший надой получен в Петушинском (7352 кг), Собинском (6798 кг), Селивановском (6549 кг), Меленковском (6529 кг), Юрьев-Польском (6127 кг) и Ковровском (6024 кг) районах.

Птицеводческими хозяйствами области получено 464,2 млн. штук яиц (104,9%). Яйценоскость составила 283 штук против 285 в аналогичном периоде 2015 года.

Отгрузка сельхозорганизациями яиц выросла на 10,9%, молока - на 3,9%, скота и птицы (в живом весе) - на 2,7%. Реализация овощей зерновых и зернобобовых культур уменьшилась на 2,3%, картофеля - 14,7%, овощей - на 23,4%.

В рамках Государственной программы развития агропромышленного комплекса Владимирской области на 2013-2020 годы на поддержку сельскохозяйственного производства из федерального бюджета по состоянию на 1 декабря 2016 года направлено 1036,5 млн. рублей, областного - 198,8 млн. рублей.

Строительство

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-ноябре 2016 года составил 29517,1 млн. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня аналогичного периода 2015 года на 2%.

Организациями всех форм собственности, включая индивидуальных застройщиков, построено 5843 квартиры общей площадью 499 тыс. кв. метров (100,4% к январю-ноябрю 2015 года). Населением за счёт



собственных и заемных средств введено в эксплуатацию 299,5 тыс. кв. метров жилья (2193 квартиры), что на 3,8% меньше, чем в январе-ноябре прошлого года. Доля этих домов в общем объеме введенного жилья составила 60%.

В 9 городских округах и муниципальных районах области объемы построенного жилья превысили уровень января-ноября 2015 года. Среди них г. Владимир (145,8%), округ Муром (107,5%), Суздальский (109,7%), Кольчугинский (107,1%), Киржачский (106,7%), Гороховецкий (104,2%), Камешковский (102,3%), Юрьев-Польский (101,5%) и Ковровский (100,1%) 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 2467,7 млн. рублей. По состоянию на 1 декабря т.г. на эти цели израсходовано 974,3 млн. рублей (39,5% 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 48,7 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 58,2 млн. рублей; газопроводов - на 49,1 млн. рублей; водопроводов - на 13,2 млн. рублей; плоскостных спортивных сооружений - на 6,1 млн. рублей; подпрограмме «Развитие подотрасли животноводства, переработки и реализации продукции животноводства» - по строительству склада для хранения сена на территории конюшни в мкр. Заклязьменский г. Владимир - на 9,1 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 15,1 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 48,8 млн. рублей, физкультурно-оздоровительного комплекса в г. Петушки - 3,2 млн. рублей; спортивной универсальной площадки в п. Балакирево Александровского района - 2 млн. рублей; стадиона в п. им. Горького Камешковского района - 1,5 млн. рублей; реконструкцию физкультурно-оздоровительного комплекса в спортивно-оздоровительном центре «Олимп» в Собинском районе - 372,2 тыс. рублей.

В рамках государственной программы «Развитие образования» на 2014-2020 годы на строительство детских образовательных учреждений в городах Александров, Петушки, Меленки, п. Коммунар, п. Великодворский и реконструкцию комплекса «Патриаршие сады» (г. Владимир) использованы средства федерального бюджета в сумме 88 млн. рублей, областного - 155,6 млн. рублей.

Бюджетные средства направлялись на реализацию государственной программы Владимирской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Владимирской области», в том числе:

- по подпрограмме «Обеспечение территорий документацией для осуществления градостроительной деятельности» - 4,2 млн. рублей;
- по подпрограмме «Социальное жилье» - 140,1 млн. рублей;
- по подпрограмме «Стимулирование развития жилищного строительства» в рамках мероприятия «Обеспечение инженерной и транспортной инфраструктурой земельных участков, предоставляемых бесплатно для индивидуального жилищного строительства семьям, имеющим троих и более детей в возрасте до 18 лет» - 34,9 млн. рублей; в рамках мероприятия «Комплексное освоение и развитие территорий области в целях жилищного строительства» на строительство объекта «Средняя общеобразовательная школа в микрорайоне 8-ЮЗ г. Владимира» - 87,7 млн. рублей; в рамках мероприятия «Развитие малоэтажного строительства на строительство дороги на территории малоэтажной застройки в мкр. Луново в г. Владимире» - 3,4 млн. рублей;
- по подпрограмме «Развитие ипотечного жилищного строительства» - 0,5 млн. рублей.

В рамках комплексного инвестиционного плана модернизации монопрофильной территории г. Камешково профинансированы работы по строительству очистных и водозаборных сооружений на сумму 197,2 млн. рублей, в том числе за счет средств федерального бюджета - 116,9 млн. рублей, областного - 80,3 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.

Кроме того средства федерального бюджета в сумме 11,3 млн. рублей направлены на финансирование мероприятий по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, установленных Федеральными законами «О ветеранах» и «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», выплаты предоставлены 19 гражданам; в сумме 8 млн. рублей на мероприятия по обеспечению жильем граждан, уволенных с военной службы (службы), и приравненных к ним лиц, из них использовано 1,1 млн. рублей.

На предоставление жилищных субсидий государственным гражданским служащим Владимирской области и работникам государственных учреждений, муниципальным образованиям перечислены средства областного бюджета в сумме 17,2 млн. рублей.

Из областного бюджета на обеспечение жильем многодетных семей направлены средства в сумме 15,9 млн. рублей.

На обеспечение жильем молодых семей из предусмотренных средств федерального бюджета в сумме 61,9 млн. рублей освоено 53,3 млн. рублей, областного бюджета - соответственно 66,7 и 52,4 млн. рублей.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2016 года уменьшился на 5,3% и составил 178358,8 млн. рублей. Основная его часть (94,7%) формировалась торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка. При этом объем их продаж сократился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 5,2%, рынков и ярмарок - на 8,4%.

В структуре оборота розничной торговли доля пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составила 51,5%, непродовольственных товаров - 48,5% (в январе-ноябре 2015 года - соответственно 52% и 48%). Населению области продано пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий на 91911,7 млн. рублей, что на 5,1% меньше, чем за тот же период 2015 года, непродовольственных товаров - соответственно на 86447,1 млн. рублей (94,3%). Уровень товарных запасов в розничной торговле по состоянию на 1 декабря 2016 года - 35 дней.

Оборот общественного питания уменьшился на 5% и составил 8968 млн. рублей.

Населению области оказано платных услуг на 60712,2 млн. рублей, что на 4,8% меньше, чем в январе-ноябре 2015 года. Наибольший рост наблюдался на услуги культуры (114,4%), транспорта (105,1%), коммунальные (104,5%). В структуре платных услуг 69,7% приходилось на услуги, «обязательные» к оплате - жилищные, коммунальные, транспорт и связь.

Объем услуг бытового характера уменьшился на 33,4% и составил 5710 млн. рублей. Положительная динамика отмечена по ремонту, окраске и пошиву обуви (127,3%), услугам фотографий (108,8%).

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

По данным таможенной статистики ЦТУ России внешнеторговый оборот в январе-октябре 2016 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличился на 23,2% и составил 1519,6 млн. долларов США, при этом экспорт увеличился в 2,2 раза (544,1 млн. долл.), импорт уменьшился на 0,9% (975,5 млн. долл.).

Предприятия и организации области осуществляли внешнюю торговлю с партнерами из 103 стран мира.

На страны дальнего зарубежья приходилось 79,8% товарооборота. Основные торговые партнеры области в январе-октябре 2016 года - Китай, товарооборот с которым составил 201,5 млн. долларов США, Германия - 172,1 млн., Италия - 108,7 млн., Индия - 102,3 млн., Польша - 68,1 млн., Турция - 60,3 млн., Нидерланды - 57 млн., Бельгия - 30,7 млн., Франция - 29,6 млн., Финляндия - 19,2 млн. долларов США.

Основные торговые партнеры среди стран СНГ - Казахстан - 93,5 млн. долларов США, Беларусь - 88 млн., Украина - 73 млн., Узбекистан - 13,8 млн., Азербайджан - 11,2 млн., Туркменистан - 8,1 млн., Киргизия - 7,5 млн., Армения - 6,1 млн., Республика Молдова - 3,9 млн., Таджикистан - 2,2 млн. долларов США.

В страны дальнего зарубежья направлялось 58,3% всей экспортируемой продукции. Основу экспорта составили продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье (17,9%), вывоз которых сложился в сумме 97,3 млн. долларов. Экспорт машин, оборудования и транспортных средств (16%) составил 86,9 млн. долл., продукции химической промышленности (14,7%) - 79,7 млн. долл., древесины и целлюлозно-бумажных изделий (9,9%) - 53,6 млн. долларов США.



На долю стран дальнего зарубежья приходилось 91,7% от всего объема импортных поставок.

В товарной структуре импорта наибольший удельный вес занимали продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье (30,6%), ввоз которых составил 298,3 млн. долл., продукция химической промышленности (28,2%) - 274,8 млн. долл., машины и оборудование (18,3%) - 178,9 млн. долл., металлы и изделия из них (6,6%) - 64,2 млн. долл., текстильные изделия и обувь (3,4%) - 33,1 млн. долларов США.

Инвестиции в основной капитал

В январе-сентябре т.г. инвестиции в основной капитал использованы в объеме 46870,8 млн. рублей (по полному кругу организаций, включая объемы инвестиций, не наблюдаемые прямыми статистическими методами), что в сопоставимой оценке на 0,1% больше уровня января-сентября 2015 года.

По крупным и средним организациям их объем сложился в размере 26631,2 млн. рублей (83,9% к аналогичному периоду 2015 года), в том числе по видам экономической деятельности «обрабатывающие производства» - 11702,5 млн. рублей (73,6%), «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» - 3705,5 млн. (90%), «транспорт и связь» - 3589,8 млн. (75,5%), «оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования» - 2008 млн. (155,8%), «здравоохранение и предоставление социальных услуг» - 1629,4 млн. (рост в 1,4 раза), «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - 1492,9 млн. (53,4%), «сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» - 1157 млн. (88%), «образование» - 396,4 млн. (114,1%).

В структуре инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по источникам финансирования удельный вес собственных средств организаций составил 68,2% против 78,5% в январе-сентябре 2015 года, привлеченных средств - 31,8% против 21,5%. Произошло увеличения доли бюджетных средств (с 6,8% в 2015 году до 14,8% в 2016 году), заемных средств других организаций (с 3,9% до 6,2%), кредитов банков (с 2,3% до 2,9%).

В 2016 году открыто новое фармпроизводство иммунобиологических препаратов в рамках проекта «Генериум-2»; запущен второй завод современных кормовых добавок компании «Де Хёс»; в сентябре т.г. открыт завод лекарственных препаратов американской компании «Abbott».

Также в текущем году планируется:

- запуск первой производственной линии завода по производству автобусов на газомоторном топливе «Волгабас»;
- завершение строительства первой очереди крупнейшего в России дата центра компании «Яндекс»;
- запуск завода по металлообработке китайской компании «Рустехнологии».

Кроме того, продолжена реализация крупных инвестиционных проектов:

- технологический комплекс компании «Бау Текс» по производству стекловолокна и композиционных материалов в Гусь-Хрустальном;
- производство линолеума и строительство логистического центра компаний «Ютекс»;
- производство нагревательных элементов «Zorras group»;
- строительство фабрики по обогащению кварцевого песка ООО «Великодворский перерабатывающий комбинат»;
- сталелитейное производство для изготовления стального фасонного литья ООО «Гусар».

Цены

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Владимирской области индекс потребительских цен на товары и услуги в ноябре т.г. к декабрю прошлого года составил 104,4% против 111,6% в аналогичном месяце 2015 года. Продовольственные товары подорожали на 4,2% (11,6%), непродовольственные - 6,1% (16,6%), платные услуги населению - 2,5% (5,3%).

Индекс цен производителей промышленных товаров составил 105,5%, продукции инвестиционного назначения - 106%, сельскохозяйственной продукции - 100%. Тарифы на грузовые перевозки автомобильным транспортом выросли на 3,2%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по области в ноябре т.г. составила 3533,1 рубля, по сравнению с октябрём увеличилась на 0,8% (декабрём прошлого года - на 3,4%).

Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций области в январе-октябре т.г. в действующих ценах сложился в размере 26283,9 млн. рублей (101%).

Прибыль получили 372 организации (68,8%) на общую сумму 38343,6 млн. рублей.

Убыток имели 169 организаций на сумму 12059,7 млн. рублей. Доля убыточных предприятий составила 31,2% (в январе-октябре 2015 года - 33,5%), в том числе по виду деятельности «сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» - 17,6%, «добыча полезных ископаемых» - 12,5%, «обрабатывающие производства» - 30%, «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - 46,4%, «строительство» - 33,3%, «транспорт и связь» - 31,3%.

Кредиторская задолженность по крупным и средним организациям на 1 ноября т.г. составила 148777,4 млн. рублей, из нее просроченная - 7463,6 млн. (5% от общей суммы), дебиторская соответственно - 137264,8 млн. и 11685,4 млн. рублей (8,5%).

Малый бизнес

В январе-сентябре 2016 года в области функционировало 2341 малое предприятие (без микропредприятий), что на 11,7% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Среднесписочная численность работников составила 64,6 тыс. человек, ее доля в среднесписочной численности работающих в экономике области - 15,2%.

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 31,4% от численности работающих в них);
- оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования - 531 предприятие с численностью 12,8 тыс. человек (соответственно 22,7% и 19,8%);
- операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг - 449 предприятий с численностью 10,1 тыс. человек (19,2% и 15,6%);
- 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 4,7%);
- транспорт и связь - 118 предприятий с численностью 3,9 тыс. человек (5% и 6%);
- сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство - 98 предприятий с численностью 3,1 тыс. человек (4,2% и 4,8%).

Оборот малых предприятий (без микропредприятий) в январе-сентябре т. г. составил 118834 млн. рублей, в том числе по виду деятельности «оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, бытовых изделий» - 48265 млн. рублей, «обрабатывающие производства» - 28963,9 млн., «строительство» - 15442,6 млн., «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» - 9592,6 млн., сельское хозяйство - 4429,1 млн., «транспорт и связь» - 3287,5 млн., «гостиницы и рестораны» - 3260,8 млн. рублей.

Уровень жизни населения

Денежные доходы населения в январе-сентябре 2016 года, по предварительной оценке, увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2015 года на 1% и сложились в сумме 278521,5 млн. рублей, денежные расходы соответственно на 1,1% и 282063,1 млн. рублей. Превышение расходов над доходами составило 3541,5 млн. рублей.

В структуре использования денежных доходов несколько увеличилась доля потребительских расходов и обязательных платежей при уменьшении доли сбережений. Из общего объема денежных доходов население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 205997,9 млн. рублей (74%), обязательные платежи и разнообразные взносы - 35688,8 млн. (12,8%), накопление сбережений во вкладах и ценных бумагах - 18404,9 млн. (6,6%), покупку валюты - 4943,4 млн. рублей (1,8%).

Реальные располагаемые денежные доходы населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) по сравнению с январем-сентябрем 2015 года снизились на 7,5%. Денежные доходы населения (в среднем на душу в месяц), по предварительной оценке, сложились в сумме 22149,7 рубля (101,6%).



Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-октябре 2016 года увеличилась на 4,9% и составила 25400,4 рубля. Реальная заработная плата снизилась на 1,4%.

Величина прожиточного минимума в среднем на душу населения в III квартале 2016 года утверждена постановлением администрации области от 09.11.2016 года № 970 в сумме 9386 рублей, что меньше величины предыдущего квартала на 12 рублей или на 0,1%.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Владимирской области на 1 декабря т.г. две организации имели просроченную задолженность по заработной плате в сумме 1,6 млн. рублей. Заработная плата не выплачена 351 работнику. Вся сумма долга связана с отсутствием собственных средств организаций. Просроченной задолженности по заработной плате работникам бюджетной сферы не имелось.

Рынок труда

В январе-ноябре т.г. в центры занятости населения за предоставлением государственных услуг по содействию в поиске подходящей работы обратилось 46603 человека, из них 40083 - не занятых трудовой деятельностью. Признано в установленном порядке безработными 18666 человек. На 1 декабря т.г. в органах службы занятости области зарегистрировано 11616 не занятых граждан, из них 8234 безработных (1,1% экономически активного населения).

Уровень безработицы, рассчитанный как отношение численности зарегистрированных безработных к численности трудоспособного населения в трудоспособном возрасте, составил в целом по области 1,1%.

При этом в ряде муниципальных образований уровень безработицы значительно превысил среднеобластной показатель. Так, в Селивановском районе он составил 2,3%, Гороховецком, Каменковском, Судогодском районах - 2%, г. Радужный - 1,8%, Муромском районе - 1,7%, округе Муром, Гусь-Хрустальном и Киржачском районах - 1,6%, Вязниковском и Меленковском районах - 1,4%.

Заявленная работодателями потребность в работниках для замещения свободных рабочих мест (вакантных должностей) на 1 декабря т.г. составила 13315 единиц. Коэффициент напряженности (численность незанятых граждан в расчёте на одну заявленную в органы службы занятости вакансию) в среднем по области - 0,9 человек. Наибольшее число не занятых граждан отмечено в Муромском (4) и Селивановском (3) районах.

В январе-ноябре т.г. трудоустроено 34042 человека. В оплачиваемых общественных работах приняли участие 3601 человек. Прошли профессиональное обучение или получили дополнительное профессиональное образование по направлению органов службы занятости 2102 безработных гражданина, 193 женщины, находящиеся в отпуске по уходу за ребенком до достижения возраста трёх лет, 108 пенсионеров. Услуги по профориентации, социальной адаптации, психологической поддержке оказаны 28879 гражданам.

Демография

Демографическая ситуация в январе-октябре 2016 года характеризовалась уменьшением естественной убыли населения по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 3 человека. Число родившихся уменьшилось на 2,4% и составило 13251 человек, умерших - на 1,7% (19107). Коэффициент естественной убыли по области остался на уровне аналогичного периода предыдущего года - 5 на 1000 человек населения.

Показатель рождаемости уменьшился на 1,7% и составил 11,4, смертности - на 1,2% (16,4). Число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза. Увеличение смертности наблюдалось от болезней системы кровообращения (104,5%), новообразований (103,8%). Отмечено снижение смертности от болезней органов пищеварения на 20,6%, нервной системы - на 16,6%, некоторых инфекционных и паразитарных болезней - на 12,3%, внешних причин - на 9,5%, болезней органов дыхания - на 2,9%.

Коэффициент детской смертности сократился на 11,6% и составил 6,1 умерших на 1000 родившихся (в январе-октябре 2015 года - 6,9).

Бюджетная система

По данным департамента финансов, бюджетной и налоговой политики в консолидированный бюджет Владимирской области в январе-ноябре т.г. поступило доходов на общую сумму 55511,7 млн. рублей (108,6% к январю-ноябрю прошлого года), в том числе налоговых и неналоговых платежей - 44682,4 млн. (113,1%), безвозмездных поступлений - 10829,3 млн. рублей.

Поступления по налогу на прибыль организаций составили 11182,1 млн. рублей (132,7%). Налога на доходы физических лиц мобилизовано в бюджет на сумму 16052,8 млн. рублей (108,7%).

Налогов на совокупный доход в январе-ноябре 2016 года зачислено в бюджет области в сумме 3565,2 млн. рублей (103,7% к январю-ноябрю 2015 года), в том числе единого налога, взимаемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения - 2421,4 млн., единого налога на вмененный доход - 1090,2 млн., налога, взимаемого с применением патентной системы налогообложения, - 31,2 млн. рублей.

Поступления акцизов сложились в сумме 4405,1 млн. рублей (143,1%).

Расходы консолидированного бюджета на 1 декабря т.г. профинансированы на сумму 53815,8 млн. рублей, кассовые расходы составили 51610,9 млн. рублей (107,1% к январю-ноябрю 2015 года). Доля расходов, осуществляемых за счет налоговых и неналоговых доходов - 86,6%.

Расходы консолидированного бюджета на капитальные вложения в январе-ноябре т.г. сложились в сумме 3531,1 млн. рублей (6,8% от объема расходов бюджета области).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

С каждым годом все возрастают площади земель, которые отводятся и используются для ведения сельского хозяйства. И это вполне закономерно, ведь учитывая плодородность и прекрасно подходящий для выращивания сельхоз культур климат, в большинстве регионов Российской Федерации, ведение сельского хозяйства является очень выгодным производством. Благодаря появлению все новых производителей и энтузиастов, желающих инвестировать в сельское хозяйство, и тем самым улучшить благосостояние отрасли, российский рынок земли сельхоз назначения активно развивается. Ежегодно в России, исходя из данных кадастровых служб, проводятся десятки тысяч сделок купли-продажи земли, и заметна тенденция к увеличению количества соглашений, которые приходятся именно на ту часть рынка земли, которая относится к землям сельхоз назначения.

Но несмотря на заметное оздоровление сельхоз отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связаны со сложившейся политической ситуацией. Так за первые полгода в рынок земли было инвестировано всего 3 миллиарда долларов, что стало худшим показателем в данной отрасли за последние 10 лет.

Огромную роль в этом сыграла нестабильность национальной валюты, а нестабильность на валютном рынке страны, неизбежно вносит значительные коррективы и на общее количество операций на земельном рынке. Значительный рост стоимости валюты, возникший в начале года, сказался и на повышении стоимости земельных участков, что в свою очередь снизило количество покупателей, желающих приобрести, либо же взять в аренду земли сельхоз назначения по значительно возросшим ценам. Результатом скачков рубля и огромного снижения количества сделок на рынке земли, стало сокращение общих объемов продаж вдвое, в сравнении с аналогичным периодом в 2014 году. Это привело к значительному спаду в области инвестирования в земельные ресурсы. По причине столь нестабильной экономической ситуации, многие ранее заключенные договоренности даже были расторгнуты. Цветочный бизнес: выращивание цветов в теплицах

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельхоз назначения по состоянию на 2015 год, становится очевидным, что сделки по продаже или приобретению земельных участков составляют около 40% от всех сделок с землей, заключенных на территории Российской Федерации. На втором месте, после перехода участков в полную собственность путем приобретения, идет наследование земли. Данный показатель составляет около 30% от общего количества. Остальные же типы сделок на земельном рынке (переход земли в паевую собственность, долгосрочная, краткосрочная аренда и т.д.), составляющие остальные 30% от общего объема всех операций с землей, это разнообразные мелкие сделки (по сумме площадей), которые в размерах страны, практически, не имеют особого значения и не способны повлиять на состояние рынка земли в целом. На сегодняшний день, из-за непростой ситуации на внешнеполитической арене, количество иностранных инвесторов, желающих вложить средства в развитие земель сельхоз назначения в долгосрочной перспективе, значительно снизилось.

Анализируя рынок земли, по состоянию на май 2015 года, очевидно, что инвестиционная привлекательность земли, подходящей для ведения сельского хозяйства, снизилась в некоторых регионах до 35%. Но несмотря на все трудности, на российском рынке земли заметна положительная динамика, в первую очередь благодаря повышенному вниманию государства к данной отрасли. По мнению экспертов, нынешний спад притока инвестиций - это лишь временное явление.

По состоянию на 2015 год, общая площадь земельных участков составляет 168 миллионов гектар - это огромная территория. С учетом того, что во многих регионах России эти земли используются в сельхоз производстве до 70%, общая прибыль от ведения сельского хозяйства, на государственном уровне должна составлять баснословную сумму. Но к сожалению, это не так, и в некоторых европейских странах, прибыльность одного гектара земли сельхоз назначения, превышает российские показатели до 7 раз. В первую очередь это вызвано тем, что сельскохозяйственная деятельность, на большинстве отечественных предприятий, осуществляется с использованием материально и технически устаревшей производственной базы, недостаточном количестве высококлассных специалистов, и неправильном построении принципов ведения сельского хозяйства в качестве сырьевой базы.

Но чтобы понять истинное состояние российского рынка земли, необходимо детально рассмотреть его насущные проблемы. Для начала следует подойти к изучению цен на земли сельскохозяйственного назначения. По мнению экспертов, которые профессионально занимаются расчётом стоимости земли, в ближайшее время не стоит ожидать значительного скачка в росте цен на земельные участки. Это обусловлено тем, что основная часть земель сельхоз назначения находится в паевой или другой собственности обычных граждан, которые не так пристально следят за ситуацией на валютном рынке, и они не будут, в отличие от землевладельцев, которые занимаются торговлей земли профессионально, повышать стоимость на сельхоз угодья каждый день, подстраиваясь под курс рубля. Также заметна тенденция, когда стоимость земли стала повышаться в зависимости от регионального расположения. Так в южных регионах, средняя стоимость на земли сельхоз назначения, возросла до 23% в сравнении с 2013 годом, а земельные участки, расположенные в центральных регионах, подорожали, в среднем, на 10%.

Кроме того, существует проблема устаревшего подхода к обработке земли - отрасли необходимо преобразование и совершенствование.

Первоочередными задачами являются замена материального и технического обеспечения, а также переход от производства исключительно сырья, до полной его переработки в конечный продукт, который будет интересен обширному кругу потребителей. Также необходимо введение единой государственной программы поддержки сельхозпроизводителей, по которой отрасль сможет поэтапно развиваться, следуя определенной в программе концепции развития.

Как следует из вышесказанного, регулярный мониторинг российского рынка земельных участков сельхоз назначения, является неотъемлемой составляющей успешного развития отрасли. Именно благодаря тщательному мониторингу рынка земли и анализу полученных показателей, становится возможным отслеживать динамику развития данной отрасли в целом. Проведение данной работы ясно показывает огромный потенциал российского рынка земли и его радужные перспективы. Но выход данной отрасли на должный уровень, невозможен без принятия эффективных федеральных и общегосударственных программ развития, отсутствие которых и является причиной спада инвестирования, снижения общего количества сделок на рынке земли и значительного спада полученной прибыли от реализации, или сдачи в аренду земельных участков.

Совокупный объем текущего оптового предложения с/х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 3 квартала 2015 г. оценивается на уровне 23 тыс. га. Около половины предложения (47%) оптового рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 4 направлениях: Новорижском (19,1%), Дмитровском (11,8%), Минском (8,1%) и Каширском (8,0%).

Доля остальных направлений составляет менее 8%. Наибольший объем предложения сконцентрирован в средних по удаленности поясах Подмоскovie 51-80 км и 16-30 км, на которые приходится 22% и 19% участков.

Средний размер земельного участка на оптовом рынке земли Подмоскovie в 3 квартале 2015 г. составил 27,5 га. При этом площадь наиболее крупного земельного надела, который был выставлен на продажу на Каширском направлении, составила 1400 га. Также по предложению наиболее крупных по площади участков стоит отметить северо-западный сектор Подмоскovie, а именно Волоколамское и Ленинградское шоссе.

На оптовом рынке земли Подмоскovie сохраняется тенденция по снижению цен. Так, средняя стоимость 1 сотки по итогам 3 квартала 2015 г. составила \$2 366, снизившись относительно 3 квартала 2014 г. на 27,1%. Лидером по стоимости 1 сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость сотки составила \$16 794, на втором месте - Осташковское ш. - \$8 777. На третье место по стоимости сотки земли в 3 квартале 2015 г. вышло Киевское шоссе, где средняя

стоимость сотки составила \$3 948. Средняя стоимость сотки земли Подмосковья зависит от удаленности лотов от МКАД.

Несмотря на снижение покупательской платежеспособности, спрос на землю, по словам риелторов, не падает ниже установившегося в последние годы уровня. Особенно это касается проектов экономкласса, на который приходится 80–85% спроса. «На рынке заключается от 5 до 30 в месяц сделок на один проект — в зависимости от сезона», — приводит свои данные управляющий партнер компании «Миэль-Загородная движимость» Владимир Яхонтов.

Покупка участков без подряда экономкласса — это самый доступный входной билет на рынок недвижимости. Бюджет сделки может составлять 500–700 тыс. за участок.

Как правило, к экономклассу риелторы относят участки, расположенные в 50–100 км от Москвы с минимальным набором коммуникаций: подведенным электричеством, дорогой и огороженной территорией.

Более полный набор коммуникаций, включая газ, канализацию, водопровод, внутрипоселковые дороги и прочее, по словам Владимира Яхонтова, повышает стоимость участков настолько, что его уже нельзя отнести к экономсегменту.

ОСНОВНЫЕ ГРУППЫ ФАКТОРОВ, КОТОРЫЕ ВЛИЯЮТ НА ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования;

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности по ведению сделок с данным участком на земельном рынке.

В зависимости от расстояния от областных и районных центров. Например, в Московском регионе принята следующая классификация удаленности земельных

участков от Московской кольцевой автомобильной дороги:

- до 10 км;
- 10-20 км;
- 20-30 км;
- 30-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- свыше 80 км.

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие до 0,5 га;
- средние 0,5-5 га;
- большие 5-20 га;
- крупные свыше 50 га.

Следующим ценообразующим фактором после местоположения земельного участка является его площадь. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц сходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более 20 соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше 50 соток достаточно большая редкость для ближнего Подмосковья. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций)

земельных участков:

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение;
- канализация;
- прочие коммуникации.

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 неперенными являются условия физической возможности, должного юридического обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

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

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

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

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

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

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

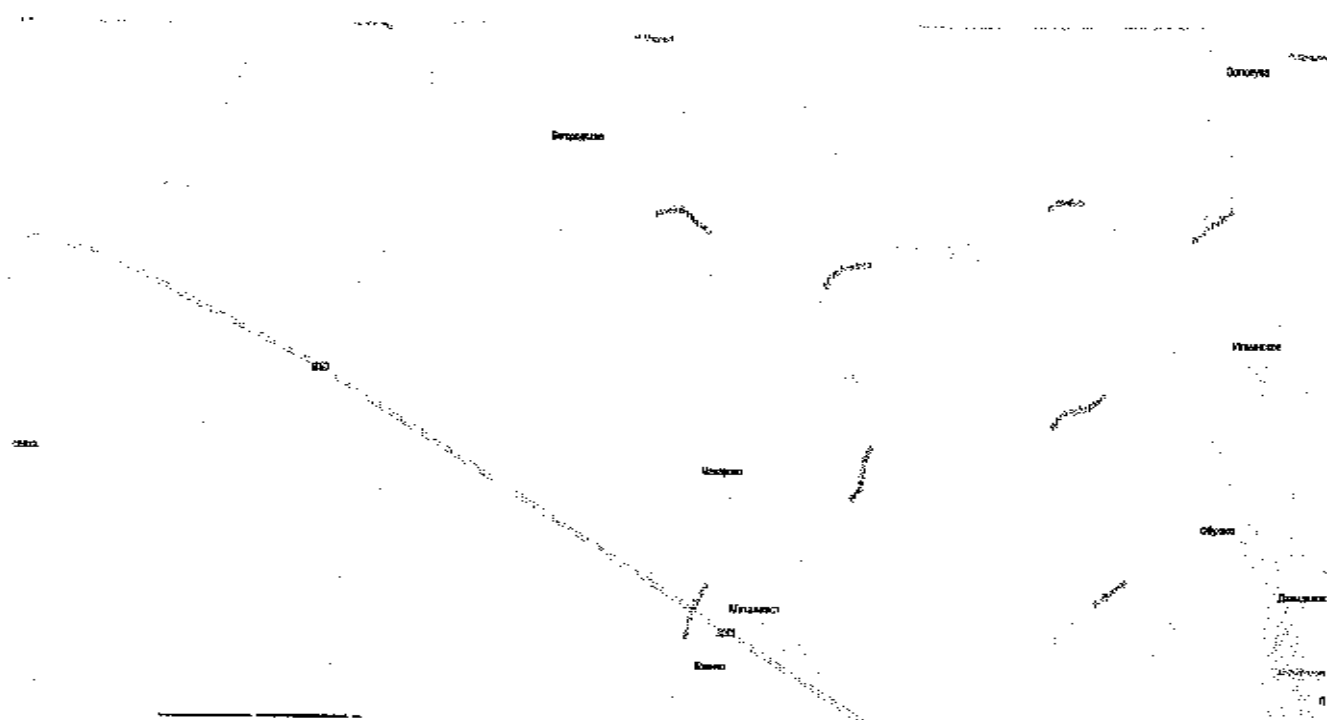
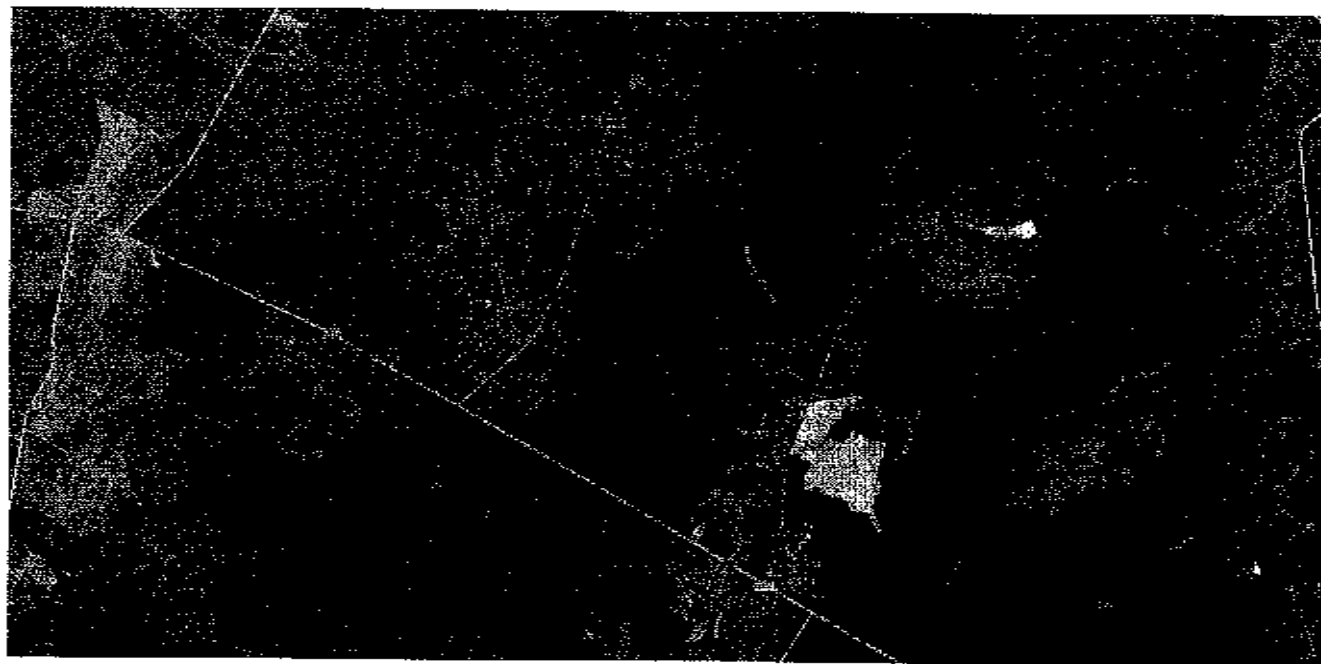
Максимальная продуктивность — кроме получения чистого дохода как такового, НЭИ подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

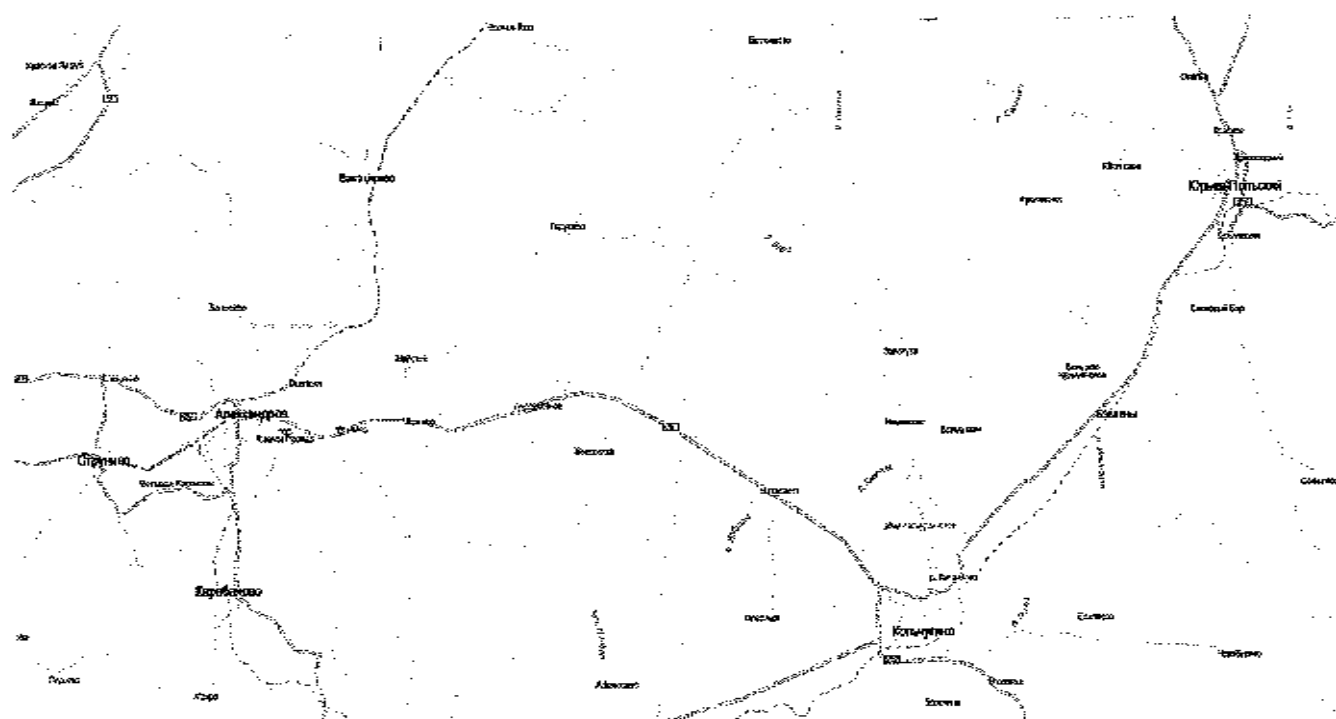
Таким образом, НЭИ недвижимого имущества - это вероятный способ его эксплуатации, который является физически возможным, юридически разрешенным, экономически обоснованным (осуществимым с финансовой точки зрения) и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Подлежащий оценке Объект - ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ располагаются 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 девять земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Кольчугинском районе Владимирской области. По границе участков проходят электросети. Подъезд к участкам осуществляется по асфальтированной дороге. Участки горизонтальные, ровные, рядом находится лес, река.





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 участков, 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 определять стоимость оцениваемого земельного участка.

1. Владимирская область, Александровский район, 110 км от МКАД, Ярославское, Щелковское шоссе, земельный участок 200 соток (2 Га), земли сельскохозяйственного назначения, участок правильной прямоугольной формы, пологий, грунтовая дорога, коммуникаций нет.. Цена: 2 100 000 рублей.
www.vladimrskaya-obl.it.ru. Телефон: +7 926 824 13 17.

2. Владимирская область, Суздальский район, д. с. Добрыньское, 100 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Участок 5 Га. Земли сельскохозяйственного назначения. Участок правильной формы. До участка хорошая



грунтовая дорога. Без коммуникаций. Цена: 7 500 000 рублей. www.vladimrskaya-obl.itg.ru Телефон : +7 900 474 05 00.

3. Владимирская область, Киржачский район, д. Жердеево, 90 км от МКАД. Земельный участок 350 соток (3 Га). Земли сельскохозяйственного назначения. Электричество по границе участка. Подъезд – асфальт. Участок ровный, сухой... Кадастровый номер 33:02:020828:540. . www.vladimrskaya-obl.itg.ru Цена: 5 700 000 рублей. Телефон : +7 915 766 34 90.

4. Владимирская область, Суздальский район, д. Кисарово, 110 км от МКАД. Участок 640 соток (6,4 Га), Земли сельскохозяйственного назначения, расположен в непосредственной близости от деревни. Асфальтированная дорога, грунтовая дорога. Без коммуникаций. Цена: 8 000 000 рублей. . www.vladimrskaya-obl.itg.ru Телефон : +7 904 257 48 24.

Таблица корректировок

Таблица № 5.

Участок	Объект оценки	Объекты аналогии			
		1	2	3	4
Площадь участка, соток	331,95	200	500	350	640
Цена предложения, руб.		2 100 000	7 500 000	5 700 000	8 000 000
Цена за 100 м ² , руб.		10 500	15 000	16 286	12 500
Дата предложения (рыночные условия)		25.01.17	23.01.17	23.01.17	21.01.17
Корректировка на рыночные условия		0	0	0	0
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		10 500	15 000	16 286	12 500
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.		10 500	15 000	16 286	12 500
Расстояние от МКАД, км	90	110	100	90	110
Корректировка на местоположение		0	0	0	0
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		10 500	15 000	16 286	12 500
Корректировка на условия предложения, %		-1%	-1%	-1%	-1%
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		10 395	14 850	16 123	12 375
Размер участка, соток	331,95	200	500	350	640
Корректировка на размер участка		0	0	0	+3%
Цена после корректировки, руб.		10 395	14 850	16 123	12 746
Категория земель	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения
Корректировка на назначение		0	0	0	0
Цена после корректировки, руб.		10 395	14 850	16 123	12 746
Рельеф участка	Ровный, горизонтальный	Ровный, пологий	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный



Корректировка на рельеф участка		+5%	0	0	0
Цена после корректировки, руб.		10 915	14 850	16 123	12 746
Наличие подъездных путей	Асфальтированный подъезд	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога, грунтовая дорога до участка
Корректировка на наличие подъездных путей		+5%	+5%	0	+5%
Цена после корректировки, руб.		11 461	15 592	16 123	13 383
Наличие коммуникаций	Электричество, по границе	Без коммуникаций	Без коммуникаций	Электричество по границе	Без коммуникаций
Корректировка на наличие коммуникаций		+15%	+15%	0	+15%
Цена после корректировки, руб.		13 180	17 931	16 123	15 390
Наличие леса, водоема	Рядом лес, река	Недалеко лес	Лес ~3 км	Лес ~ 3 км	Лес ~ 3км
Корректировка на наличие леса и водоема		+15%	+20%	+20%	+20%
Цена после корректировки, руб.		15 157	21 517	19 348	18 468
Весовые коэффициенты		0,10	0,30	0,50	0,10
Средневзвешенная цена за 100 м ² , руб.	19 491,60				

Таблица №6

Участок	Объект оценки	Объекты аналогии			
		1	2	3	4
Площадь участка, соток	1 415,10	200	500	350	640
Цена предложения, руб.		2 100 000	7 500 000	5 700 000	8 000 000
Цена за 100 м ² , руб.		10 500	15 000	16 286	12 500
Дата предложения (рыночные условия)		25.01.17	23.01.17	23.01.17	21.01.17
Корректировка на рыночные условия		0	0	0	0
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		10 500	15 000	16 286	12 500
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.		10 500	15 000	16 286	12 500
Расстояние от МКАД, км	90	110	100	90	110
Корректировка на местоположение		0	0	0	0
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		10 500	15 000	16 286	12 500
Корректировка на условия предложения, %		-1%	-1%	-1%	-1%

Цена за 100 м ² после корректировки, руб..		10 395	14 850	16 123	12 375
Размер участка, соток	1 415,10	200	500	350	640
Корректировка на размер участка		-10%	-10%	-10%	-10%
Цена после корректировки, руб.		9 355	13 365	14 511	11 137
Категория земель	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения
Корректировка на назначение		0	0	0	0
Цена после корректировки, руб.		9 355	13 365	14 511	11 137
Рельеф участка	Ровный, горизонтальный	Ровный, пологий	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный
Корректировка на рельеф участка		+5%	0	0	0
Цена после корректировки, руб.		9 823	13 365	14 511	11 137
Наличие подъездных путей	Асфальтированный подъезд	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога грунтовая дорога до участка
Корректировка на наличие подъездных путей		+5%	+5%	0	+5%
Цена после корректировки, руб.		10 314	14 033	14 511	11 694
Наличие коммуникаций	Электричество, по границе	Без коммуникаций	Без коммуникаций	Электричество по границе	Без коммуникаций
Корректировка на наличие коммуникаций		+15%	+15%	0	+15%
Цена после корректировки, руб.		11 861	16 138	14 511	13 448
Наличие леса, водоема	Рядом лес, река	Недалеко лес	Лес ~3 км	Лес ~ 3 км	Лес ~ 3км
Корректировка на наличие леса и водоема		+15%	+20%	+20%	+20%
Цена после корректировки, руб.		13 640	19 366	17 413	16 138
Весовые коэффициенты		0,10	0,60	0,20	0,10
Средневзвешенная цена за 100 м ² , руб.	18 080				

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 январь 2017 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...12 % (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%; Таким образом, учитывая состояние рынка в данном сегменте, корректировка на уторговывание составляет 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 не вносил корректировку на удаленность от МКАД, т.к. участки находятся на удаленности от 90 до 110 км от МКАД, то это не оказывает влияния на стоимость.

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%..

Корректировка на назначение

Корректировки не проводятся, т.к. все земли сельскохозяйственного назначения.

В результате проведенных расчетов стоимость 100 м² для оцениваемых земельных участков (общей площадью 36333 м² - 33:03:000112:71, общей площадью 33195 м² - 33:03:000103:63) ,округленно составляет: **19 491,60 рублей.**

В результате проведенных расчетов стоимость 100 м² для оцениваемых земельных участков (общей площадью 68189 м² - 33:03:000103:62, общей площадью 425825 м² - 33:03:000112:80, общей площадью 141510 м² - 33:03:000103:58, общей площадью 239464 м² - 33:03:000103:61, общей площадью 303700 м² - 33:03:000103:59, общей площадью 434128 м² - 33:03:000103:60, общей площадью 449292 м² - 33:03:000112:81, округленно составляет: **18 080 рублей.**

Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, составляет:

Земельный участок, общей площадью 68189 м² - 33:03:000103:62

12 328 571 (Двенадцать миллионов триста двадцать восемь тысяч пятьсот семьдесят один) рубль.

Земельный участок, общей площадью 425825 м² - 33:03:000112:80

76 989 160 (Семьдесят шесть миллионов девятьсот восемьдесят девять тысяч сто шестьдесят) рублей.

Земельный участок, общей площадью 141510 м² - 33:03:000103:58

25 585 008 (Двадцать пять миллионов пятьсот восемьдесят пять тысяч восемь) рублей.

Земельный участок, общей площадью 239464 м² - 33:03:000103:61

43 295 091 (Сорок три миллиона двести девяносто пять тысяч девяносто один) рубль.

Земельный участок, общей площадью 303700 м² - 33:03:000103:59

54 908 960 (Пятьдесят четыре миллиона девятьсот восемь тысяч девятьсот шестьдесят) рублей.

Земельный участок, общей площадью 434128 м² - 33:03:000103:60

78 490 342 (Семьдесят восемь миллионов четыреста девяносто тысяч триста сорок два) рубль.

Земельный участок, общей площадью 449292 м² - 33:03:000112:81

81 231 994 (Восемьдесят один миллион двести тридцать одна тысяча девятьсот девяносто четыре) рубль.

Земельный участок, общей площадью 36333 м² - 33:03:000112:71

7 081 883 (Семь миллионов восемьдесят одна тысяча восемьсот восемьдесят три) рубль.

Земельный участок, общей площадью 33195 м² - 33:03:000103:63

6 470 237 (Шесть миллионов четыреста семьдесят тысяч двести тридцать семь) рублей.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Результаты обобщения суммированы в таблице № 7:

Таблица № 7.

Согласование			
Подход	Затратный	Доходный	Сравнительный
	Не проводился	Не проводился	Проводился
Вес подхода, %	0	0	1
1.Земельный участок, общей площадью 68189 м ² - 33:03:000103:62	12 328 571		
2.Земельный участок, общей площадью 425825 м ² - 33:03:000112:80	76 989 160		
3.Земельный участок, общей площадью 141510 м ² - 33:03:000103:58	25 585 008		
4.Земельный участок, общей площадью 239464 м ² - 33:03:000103:61	43 295 091		
5.Земельный участок, общей площадью 303700 м ² - 33:03:000103:59	54 908 960		
6.Земельный участок, общей площадью 434128 м ² - 33:03:000103:60	78 490 342		
7.Земельный участок, общей площадью 449292 м ² - 33:03:000112:81	81 231 994		
8.Земельный участок, общей площадью 36333 м ² - 33:03:000112:71	7 081 883		
9.Земельный участок, общей площадью 33195 м ² - 33:03:000103:63	6 470 237		
ИТОГО:	386 381 246		

Таким образом:

Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки (9 земельных участков) на дату проведения оценки 03 февраля 2017 года составляет:

386 381 246 (Триста восемьдесят шесть миллионов триста восемьдесят одна тысяча двести сорок шесть) рублей.

Директор ООО «Балансовая Экспертиза»
Специалист по оценке

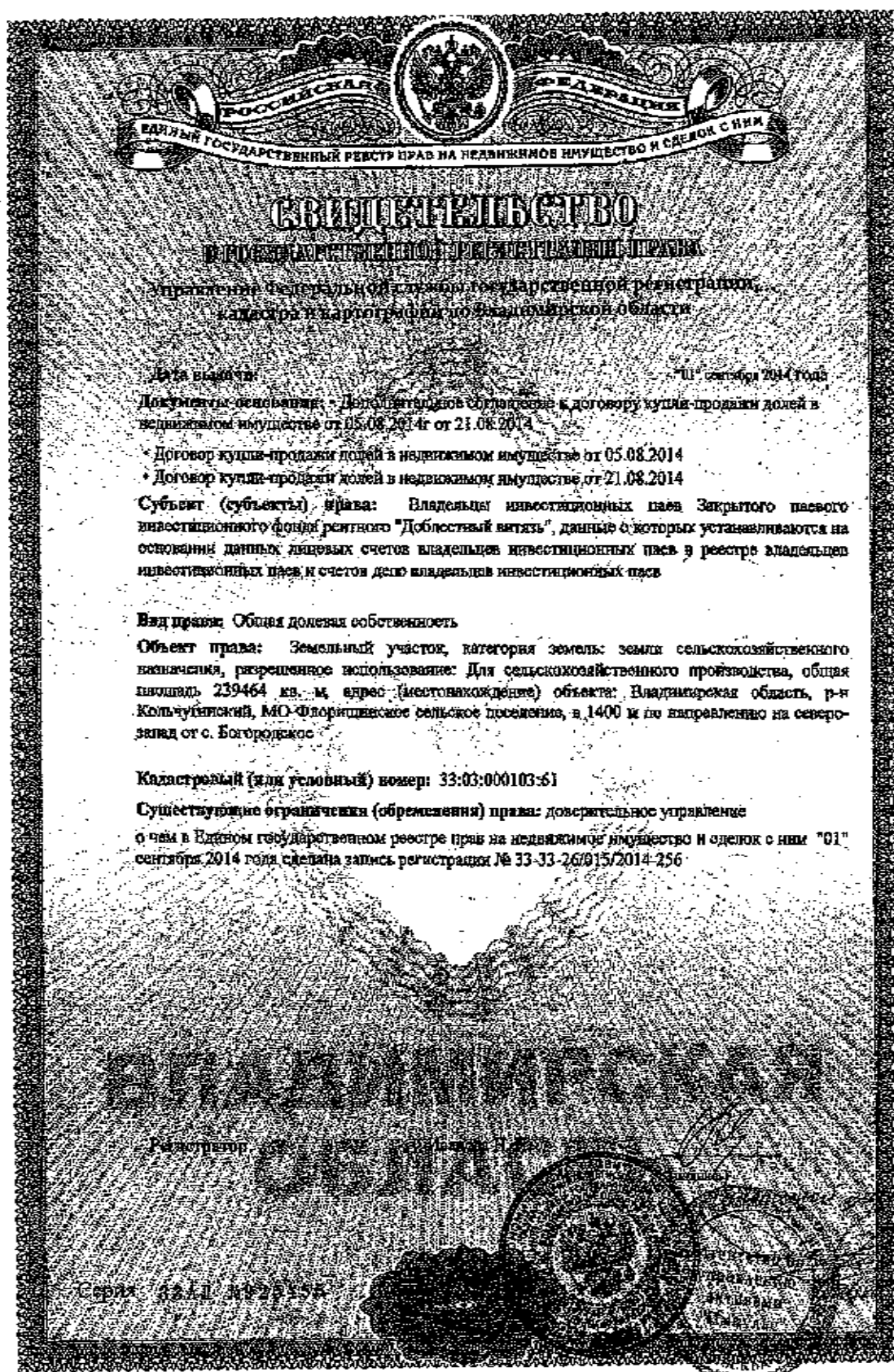

Гончаренко С.В.



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" 2011 год.
8. Сборник Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания для переоценки основных фондов. Издательство литературы по строительству..
9. Д. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 2005 г.
10. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 2004 г.
11. Т.Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова, В. Е. Есипов, С. К. Мирзажанов « Оценка недвижимости» учебное пособие, КноРус, 2011 г.
12. Четыркин Е. Подходы финансовых и коммерческих расчетов. М., 1993.
13. Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. М., ИНФА-М, 1996.
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутайзера, М., «Дело», 1998.
16. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрволиграфиздата, 2004.
17. Международные стандарты финансовой отчетности.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО
Управления Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

Дата выдачи: "01" сентября 2014 года

Документы-основания: Документальное свидетельство о договоре купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 03.08.2014г от 21.08.2014

• Договор купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014

• Договор купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 21.08.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Доблестный витязь", данные о которых укладываются 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 141510 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, р-н Коммунальный, МО Флоринское сельское поселение, в 1470 м по направлению на юг от с. Бигородское

Кадастровый (или условный) номер: 33:03:000103:58

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 33-33-26/015/2014-261

Регистратор

Серия 33-11-0325-52

М.П. [подпись]

М.П. [подпись]


ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ДОВЕРИТЕЛЬНОМ УПРАВЛЕНИИ ИМУЩЕСТВОМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

Дата выдачи: "01" сентября 2014 года

Документы-основания: Доверительное соглашение к договору купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014 г. от 21.08.2014 г.

- Договор купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014
- Договор купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 21.08.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Доблестный витезь", 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 303700 кв. м; адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флоренщинское сельское поселение, в 160 м. по направлению на северо-запад от с. Богородское.

Кадастровый (или условный) номер: 33-03-000103:39

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 33-33-26/015/2014-262

Регистратор _____
М.П. _____
Серия _____

М.П. _____
М.П. _____
М.П. _____

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОСЛАНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

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

Дата выдачи: 01 сентября 2014 года

Документы-основания: Дополнительное соглашение к договору купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014 г. от 21.08.2014

- Договор купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014
- Договор купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 21.08.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого негласного инвестиционного фонда реального "Доблестный ятыш", 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 434128 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорининское сельское поселение, в 140 м по направлению на северо-запад от с. Богородское

Кадастровый (или условный) номер: 33:03:000103:60

Существующие ограничения (обременения) права: дополнительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 33-33-26/015/2014-263

РЕГИСТРАТОР

Серия 33-33-26/015/2014-263

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 01 сентября 2014 года

Документы-основания: Договор купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014

- Дополнительное соглашение к договору купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014 от 21.08.2014
- Договор купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 21.08.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Доблестный витез", данные о которых устанавливаются на основании данных, данных счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 449292 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО-Флоринское сельское поселение, в 1100 м по направлению на северо-запад от д. Макарово

Кадастровый (или условный) номер: 33:03:000112:81

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 33-33-26/0152014-258

Регистратор _____

Серия 33:03:000112:81

Уполномоченный
подпись _____

ОБЩЕРОССИЙСКИЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "01" сентября 2014 года

Документы-основания: • Дополнительное соглашение к договору купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014г. от 21.08.2014г.

• Договор купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014г.

• Договор купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 21.08.2014г.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Доблестный витез", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав.

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 36333 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 10 м по направлению на юго-восток от ориентира. Населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флоринское, д. Кожино

Кадастровый (или условный) номер: 33:03:000112:71

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 33-33-26/015/2014-259

Регистратор

СЕРИЯ 33АД №2515И



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

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

Дата выдачи: 05 октября 2014 года

Документы, основанные: Договор купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014

• Дополнительное соглашение к договору купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014 от 21.08.2014

• Договор купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного фонда реального «Доблестный батальон», 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 33195 кв. м, адрес (местонахождение): объект: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флоринское сельское поселение, в 1120 м по направлению на запад от с. Богородское

Кадастровый (или условный) номер: 33:03:000103:63

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" октября 2014 года сделана запись регистрации № 33-33-26/016/2014-730

ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор: [подпись]

[подпись]

Серия: 33-33-26/016/2014-730

[подпись]



КНИЖЕЧНО-БЕЖИ

ПРЕСВИТЕР

ТАБАКОВ



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

12 июля

2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

Табаковой Сестаны Алексеевны

(Ф.И.О. заявителя и наименование организации)

Саморегулируемая организация

Общероссийская

общественная организация «Российское

общество оценщиков»

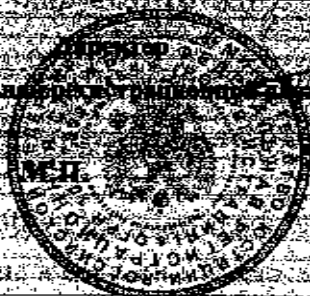
(полное наименование организации, юридический адрес)

г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков

с 9 июля 2007 г. за № 0003

Федеральная регистрационная служба



С. Н. Васильев

(подпись, фамилия)

12 июля 2007 г.

(дата)



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-66-77 | www.ek-f.ru
(800) 709-66-77 | info@ek-f.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, Ланский проспект, д.32А, зона «Д», п.543
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» марта 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 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 имущества и
ответственности оценщиков
№ 03/03/2016 от 03.03.2016г.



(Голубова Е.Ю.)

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



(Голубова Е.Ю.)

Проконтролировано, прошнуровано и скреплено печатью

65 (119768887 11976

листков

