



БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ОТЧЕТ № 04–579

**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 августа 2016 года
Дата составления 03 августа 2016 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.....	12
5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНАЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	14
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	15
7. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ.....	17
8. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	18
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	34
10. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.....	36
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	38
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	45
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	47
14. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	48

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 м ² - 33:03:000112:71. 9. Земельный участок, общей площадью 33 195 м ² - 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 № 2 от 25 июля 2016 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, к.2, кв.192 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 № 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	03.08.2016
Дата обследования Объекта Оценки	Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества 25 июля 2016 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.	391 813 209
Справедливая (рыночная) стоимость общая, руб.	391 813 209
1. Земельный участок, общей площадью 68189 м ² - 33:03:000103:62	12 471 427
2. Земельный участок, общей площадью 425825 м ² - 33:03:000112:80	77 881 263
3. Земельный участок, общей площадью 141510 м ² - 33:03:000103:58	25 881 471
4. Земельный участок, общей площадью 239464 м ² - 33:03:000103:61	43 796 768
5. Земельный участок, общей площадью 303700 м ² - 33:03:000103:59	55 545 211
6. Земельный участок, общей площадью 434128 м ² - 33:03:000103:60	80 427 422
7. Земельный участок, общей площадью 449292 м ² - 33:03:000112:81	82 173 260
8. Земельный участок, общей площадью 36333 м ² - 33:03:000112:71	7 125 918
9. Земельный участок, общей площадью 33195 м ² - 33:03:000103:63	6 510 469
Дата составления отчета	03.08.2016

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №2

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по управлению активами «Импульс» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом 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, к.2, кв.192 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 № ГО-ОЦ - 2031/16.

2.1. Квалификация оценщиков.

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

Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Гончаренко Сергей Викторович - Директор ООО «Балансовая Экспертиза», дипломированный оценщик диплом ПП № 278507 рег. № 495 выдан НОУ «Международная академия оценки и консалтинга» 15.04.2002. Действительный член Саморегулируемой организации «Российское Общество Оценщиков», реестровый номер 002068. Стаж оценочной деятельности 9 лет.

Уважаемый Андрей Михайлович!

В соответствии с Дополнительным Соглашением № 2 от 25 июля 2016 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 августа 2016 года.

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

На основании информации, представленной Заказчиком, а также собственных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого Объекта – девяти земельных участков, по состоянию на 03 августа 2016 года, составляет:

391 813 209 (Триста девяносто один миллион восемьсот тринадцать тысяч двести девять) рублей.

В том числе:

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

12 471 427 (Двенадцать миллионов четыреста семьдесят одна тысяча четыреста двадцать семь) рублей.

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

77 881 263 (Семьдесят семь миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча двести шестьдесят три) рубля.

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

25 881 471 (Двадцать пять миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча четыреста семьдесят один) рубль

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

43 796 768 (Сорок три миллиона семьсот девяносто шесть тысяч семьсот шестьдесят восемь) рублей.

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

55 545 211 (Пятьдесят пять миллионов пятьсот сорок пять тысяч двести одиннадцать) рублей.

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

80 427 422 (Восемьдесят миллионов четыреста двадцать семь тысяч четыреста двадцать два) рубля.

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

82 173 260 (Восемьдесят два миллиона сто семьдесят три тысячи двести шестьдесят) рублей.

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

7 125 918 (Семь миллионов сто двадцать пять тысяч девятьсот восемнадцать) рублей.

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

6 510 469 (Шесть миллионов пятьсот десять тысяч четыреста шестьдесят девять) 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	25 июля -03 августа 2016 года
Дата определения стоимости	03 августа 2016 года
Дата составления отчета	03 августа 2016 года
Статус настоящего документа	Полный повествовательный Отчет об оценке

На основании Дополнительного Соглашения № 2 от 25 июля 2016 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 исходили 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 м ² - 33:03:000103:59. 6. Земельный участок, общей площадью 434 128 м ² - 33:03:000103:60. 7. Земельный участок, общей площадью 449 292 м ² - 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 объектов оценки;
- 2) Сбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- 3) Подбор подходящих *единиц измерения* и проведение сравнительного анализа для каждой единицы измерения;
- 4) Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным *элементам сравнения*, корректировка цены оцениваемого объекта;
- 5) Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

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

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

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

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

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

Основным принципом, на котором основывается **затратный подход** к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую 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-мае 2016 года

В январе-мае 2016 года обеспечен рост основных показателей, характеризующих социально-экономическое развитие региона. Так, по сравнению с январём-маем 2015 года объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами увеличился на 22,5% (в том числе по обрабатывающим производствам - 24,2%, производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 10,6%). Достигнуто увеличение объёмов ввода в действие жилых домов на 5,6%, работ, выполненных по виду деятельности «строительство» - 4,8%, услуг связи - 0,6%.

Среднемесячная заработная плата одного работника в январе-апреле 2016 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросла на 3,5% и составила 23922,2 рубля. Денежные доходы населения (в среднем на душу в месяц), по предварительной оценке, в январе-марте т.г. сложились в сумме 20920,3 рубля (103,5%).

Вместе с тем, по отдельным показателям не удалось преодолеть отрицательную динамику. Индекс промышленного производства составил 84%, в том числе в «обрабатывающих производствах» - 81,8%. Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» сократился на 6%. Допущено уменьшение оборота общественного питания (98%), розничной торговли (96,2%), объёма платных услуг населению (95,8%), грузооборота автомобильного транспорта (92,3%).

Промышленное производство.

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «**добыча полезных ископаемых**» составил 1003 млн. рублей или 94% к январю-маю 2015 года. Индекс промышленного производства - 105,8%.

Выпуск доломита вырос на 54,9%, брикетов и полубрикетов торфяных снизился на 38,2%, материалов строительных нерудных - на 16,3%.

Производство торфяной продукции осуществляли ООО «Мезиновское торфопредприятие», ЗАО «МНПП «Фарт». Добычу полезных ископаемых (карбонатные породы, песчано-гравийный материал) и производство щебня осуществляли АО «Горняк», ООО «Минерал», ЗАО «Международная венчурная компания», ООО «Красково», ОАО «Ковровское карьероуправление» и ГУП «Владимирское карьероуправление».

Предприятиями «**обрабатывающих производств**» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 150900,5 млн. рублей, что в действующих ценах на 24,2% больше, чем в январе-мае 2015 года. Индекс промышленного производства составил 81,8%.

Рост выпуска продукции обеспечен в производстве кожи, изделий из кожи и обуви (120,4%), обработке древесины и производстве изделий из дерева (111,8%), производстве пищевых продуктов, включая напитки (108,1%), резиновых и пластмассовых изделий (101,4%), текстильном и швейном (100,6%).

Снижение объёмов отмечено в производстве металлургическом и готовых металлических изделий (97,4%), целлюлозно-бумажном, издательской и полиграфической деятельности (95,8%), химическом (90%), прочих неметаллических минеральных продуктов (78,5%), транспортных средств и оборудования (77,8%), машин и оборудования (69,9%), электрооборудования, электронного и оптического оборудования (50,4%).

В структуре отгруженной продукции обрабатывающих производств наибольший удельный вес занимали следующие виды деятельности: производство пищевых продуктов, включая напитки (35,6%); электрооборудования, электронного и оптического оборудования (8,8%); химическое (7,9%); машин и оборудования (7,3%); металлургическое и готовых металлических изделий (6,6%), прочих неметаллических минеральных продуктов (6,3%). Доля производства резиновых и пластмассовых изделий составила 3,9%, обработки древесины и производства изделий из дерева - 2,4%, текстильного и швейного - 2,2%, транспортных средств и оборудования - 1,4%, целлюлозно-бумажного, издательской и полиграфической деятельности - 1%, кожи, изделий из кожи и обуви - 0,3%.

В производстве пищевых продуктов, включая напитки, индекс производства составил 108,1%. Предприятиями отгружено продовольственной продукции и оказано услуг на 63736,2 млн. рублей, что на 19,4% больше, чем в январе-мае 2015 года.

Выпуск мяса и мясопродуктов увеличился на 14,9%, в том числе полуфабрикатов мясных (мясосодержащих) охлажденных, подмороженных и замороженных - 39,6%, колбасных и мясных (мясосодержащих) кулинарных изделий - 17,5% и 15% соответственно, мяса и субпродуктов домашней птицы - 8,3%. При этом производство мясных консервов сократилось на 34%, мяса и субпродуктов убойных животных - 15,8%.

Рост производства обеспечен за счет расширения ассортимента производимой продукции в ООО «Борисовское», ООО «Владимирский стандарт», ООО «Делко», ООО «Ковровский кролик» и появления дополнительных рынков сбыта продукции.

Рост в производстве напитков (125,6%) связан с увеличением выпуска воды газированной, содержащей добавки на 55,7%, водки - на 63,7%, воды минеральной, газированной неподслащенной и неароматизированной - на 2,1%. Вместе с тем производство пива уменьшилось на 16,8%.

Больше, чем в январе-мае 2015 года выпущено продуктов мукомольно-крупяной промышленности, крахмалов и крахмалопродуктов (111,5%). Выработка крупы увеличилась в 3,4 раза (ОАО «Мукомол» возобновило производство манной крупы), ОАО КПЗ «Новлянский» увеличил выпуск патоки крахмальной на 20,7%, крахмала - на 27,6%.

Введение в эксплуатацию второго премиксного завода на ЗАО «Де Хёс» способствовало увеличению производимых премиксов на 17,1%.

Внедрение современных технологий в ООО «Мон'делис Русь», ЗАО «Ферреро Россия», строительство нового производственного корпуса в ООО «Покровский пряник» обеспечили увеличение выпуска кондитерских изделий на 11,8%, в том числе шоколада и изделий кондитерских сахаристых - на 6,4%.

Производство молочных продуктов уменьшилось на 4,6%, в том числе сметаны - на 35,7%, продуктов кисломолочных, кроме сметаны и творога - на 5,4%, мороженого и десертов замороженных - на 5,4%. Наряду с этим выпуск сыра и творога вырос на 15,8%, масла сливочного и паст масляных - на 15,3%, молока жидкого обработанного - на 9,5%, 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 (95,7% к январю-маю 2015 года) обусловлена уменьшением выпуска пресервов рыбных (93,3%), сельди всех видов обработки (90,9%), рыбы солёной (80,2%), морепродуктов пищевых (67,4%).

Вместе с тем производство рыбы живой увеличилось на 33,2%, копченой - на 8,8%, консервов всех видов - на 10,3%.

Меньше, чем в январе-мае 2015 года произведено хлеба и хлебобулочных изделий (97,9%), плодоовощных консервов (99,2%), комбикормов (88,2%), картофеля переработанного и консервированного (59,3%).

Ведущими предприятиями в производстве пищевых продуктов являются ООО «Мон'делис Русь», ЗАО «Ферреро Россия», ЗАО «АБИ Продакт», филиал ООО «Нестле Россия», АО «Владимирский хлебокомбинат», молочный комбинат «Владимирский» (АО Данон Россия), «Юрьев-Польский молочный комбинат» (ЗАО ХК «Ополе»), ОАО Крахмало-паточный завод «Новлянский», ООО «Меленковский консервный завод».

Продукции **текстильного и швейного производства** отгружено на 3358,3 млн. рублей (110,6% к январю-маю 2015 года). Индекс производства - 100,6%.

Индекс производства в *текстильном секторе* составил 102,5%, что обусловлено ростом объемов выпуска нетканых материалов (104%), хлопчатобумажных тканей (101,7%). При этом снизилось производство трикотажных изделий (82,7%), тканей из синтетических и искусственных волокон тканей из стекловолокна (80,6%), льняных тканей (69,8%), постельного белья (36,3%).

Отрицательная динамика в производстве *одежды, выделки и крашения меха* (95,1%) вызвана уменьшением объемов выпускаемой продукции вследствие снижения потребительского спроса на отечественный текстиль при высокой конкуренции со стороны импортных и контрафактных товаров.

Уменьшился выпуск брюк (97,1%), юбок (93,6%), головных уборов (64,2%). При этом больше, чем в январе-мае 2015 года произведено блузок (на 24,8%), платьев (на 17,2%), костюмов (на 11,3%), курток (на 6,7%), пиджаков (на 1,5%), спецодежды (на 0,2%).

Ведущие предприятия по данному виду деятельности - АО «Юрьев-Польская ткацко-отделочная фабрика «Авангард» (мебельно-декоративные ткани, гобелены, 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 444,3 млн. рублей или 107,1% к январю-маю 2015 года, индекс производства - 120,4%. Производство чемоданов и сумок выросло в 2,6 раза, обуви сократилось на 14,3%.

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

Индекс производства по виду деятельности **«обработка древесины и производство изделий из дерева»** составил 111,8%. Отгружено товаров на 3656,2 млн. рублей (111%). Производство фанеры клееной увеличилось на 16,5%, древесностружечных плит - на 12,8%, лесоматериалов - на 3,7%. При этом блоков оконных и дверных изготовлено меньше на 5,2%, поддонов деревянных - на 8,6%.

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 1488,3 млн. рублей (123,2%), индекс производства - 95,8%. Отрицательная динамика обусловлена сокращением общего объема выпуска издательской и полиграфической продукции в связи с низким покупательским спросом.

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

В **химическом производстве** отрицательные темпы (90%) обусловлены уменьшением на 19,7% по сравнению с январем-маем 2015 года выпуска фармацевтической продукции в связи с отсутствием у ряда компаний контрактов на поставку лекарственных средств, в том числе по госзаказу. Отгружено товаров химического производства на 11996 млн. рублей (139,5%). За пять месяцев 2016 года снизилось производство препаратов для лечения онкологических заболеваний (56,8% к январю-маю 2015 года), лекарственных средств, содержащих пенициллин или прочие антибиотики (86,1%), сывороток и вакцин иммунных (97%). При этом производство препаратов для лечения глазных заболеваний увеличилось на 78,3%, дисбактериоза - на 7,2%.

Выпуск красок и лаков вырос на 42,6%, синтетических волокон - на 22,4%, основных химических веществ - на 6,6%.

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

В производстве **резиновых и пластмассовых изделий** объем отгруженных товаров составил 5880,8 млн. рублей (107,9%). Индекс производства - 101,4%. Изготовлено 23,4 тыс. тонн неармированных и 0,8 тыс. тонн пористых полимерных плит, листов, пленки и полос (лент) (соответственно 113,7% и 45,5% к январю-маю 2015 года), 9,3 тыс. тонн полимерных труб, шлангов, рукавов (142,3%), 5,6 тыс. тонн фурнитуры для мебели, транспортных средств и аналогичных полимерных изделий (98%), 66,6 тыс. кв. м полимерных окон (74,8%).

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 78,5%. Отгружено продукции на 9562,4 млн. рублей (119,6%).

Индекс *стекольного производства* - 78,2%. Выпуск стекла листового по сравнению с январем-маем 2015 года уменьшился на 27,9%, сосудов для питья из стекла на 1,5%. При этом увеличилось производство стекловолокна и изделий из него (126,1%), бутылок из стекла (112,4%), столовой и кухонной посуды (104,6%).

В январе-мае т.г. сократилось *производство строительных материалов*: блоков стеновых крупных из бетона (85,2%), бетона (77,3%), кирпича керамического неогнеупорного (74,9%), известняковой технологической (49,7%), кирпича строительного из цемента, бетона или искусственного камня

(47,5%). Вместе с тем увеличился выпуск извести строительной (108,2%), материалов кровельных и гидроизоляционных (107,7%), конструкций и деталей сборных железобетонных (107,2%).

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 9959,2 млн. рублей (117,8% к январю-маю 2015 года). Индекс производства на предприятиях данного вида деятельности составил 97,4%.

Снижение объемов в *металлургическом производстве* (91,7%) вызвано уменьшением объемов заказов на выпуск уголков фасонных и специальных профилей из железа или нелегированной стали (78,1%). При этом увеличилось производство стальных труб (113,8%), стали (100,8%).

Отрицательная динамика в *производстве готовых металлических изделий* (99,1%) обусловлена значительным сокращением объемов выпуска на отдельных предприятиях отрасли. Наряду с этим производство радиаторов центрального отопления с неэлектрическим нагревом из черных металлов выросло в 4,3 раза.

Ведущими предприятиями являются ЗАО «Кольчугцветмет» (цветной прокат), ООО «Марчегалия РУ» (стальные нержавеющие трубы), ООО «Тримо-ВСК» (сэндвич-панели), ЗАО «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» (тепловое и климатическое оборудование).

В производстве машин и оборудования объем отгруженных товаров в действующих ценах составил 11089,9 млн. рублей (112,4% к январю-маю 2015 года), индекс производства - 69,9%. Отрицательная динамика вызвана снижением объемов производства оборонной продукции в соответствии с контрактами.

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

Индекс *производства бытовых приборов, не включенных в другие группировки*, составил 100,6%, что обусловлено увеличением выпуска бытовых стиральных машин (141,2%). Вместе с тем производство холодильников и морозильников уменьшилось на 31,2%.

Производства прочего оборудования общего назначения снизилось на 0,6%, что связано с падением спроса на подъемники и конвейеры (транспортёры) сельскохозяйственные непрерывного действия, кроме пневматических (25,4%).

Отрицательная динамика в *производстве станков* (65,3%) обусловлена уменьшением выпуска металлорежущих станков (77,5%) и кузнечно-прессовых машин (94,5%).

Индекс *производства прочих машин и оборудования специального назначения* составил 54,2%, что обусловлено, в значительной степени, сокращением производства машин и оборудования спецназначения и их составных частей в связи с изменением производственных программ.

Спад в *производстве механического оборудования* (40%) вызван сокращением выпуска трубопроводной арматуры (90,8%).

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 13291 млн. рублей (102,9%). Индекс производства - 50,4%.

Спад в *производстве медицинских изделий, средств измерений, контроля, управления и испытаний, оптических приборов, фото- и кинооборудования, часов* (45,8% к уровню января-мая прошлого года) обусловлен снижением объемов 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 (134,7%).

Индекс производства *электрических машин и электрооборудования* составил 69%, что связано с уменьшением выпуска проводников электрического тока на напряжение на напряжение более 80В на 13,6%, светильников и осветительных устройств на 10,3%. При этом увеличился выпуск электродвигателей мощностью до 37,5 Вт (123,4%), многофазных электродвигателей переменного тока мощностью более 750 Вт (145,5%), более 75 кВт (142,2%).

Выпуск *электронных компонентов, аппаратуры для радио, телевидения и связи* по сравнению с январем-маем 2015 года сократился на 40,3%, что обусловлено уменьшением количества заказов на выпуск аппаратуры для радиовещания и телевидения (74,1%), громкоговорителей (40,6%). Наряду с этим выпуск резисторов увеличился на 36,4%.

Базовыми предприятиями по данному виду деятельности являются ОАО «Электрокабель «Кольчугинский завод» (кабельная продукция в широком ассортименте), ОАО «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 2159,4 млн. рублей (84,5%), индекс производства - 77,8%.

Производство судов, летательных и космических аппаратов и прочих транспортных средств сократилось на 30%, что вызвано уменьшением выпуска переводов стрелочных широкой колеи на 35,7%. При этом по сравнению с аналогичным периодом прошлого года мотоциклов изготовлено больше в 2,8 раза.

Отрицательная динамика в *производстве автомобилей, прицепов и полуприцепов* (88,4% к январю-маю 2015 года) связана с сокращением объема заказов на выпуск машин для городского коммунального хозяйства (56,3%). Выпуск двигателей внутреннего сгорания для автотранспортных средств и мотоциклов увеличился на 196,6%.

Ведущие предприятия - ОАО «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-мае т.г. составил 102,7%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций сложился в сумме 16500,3 млн. рублей или 110,6% к аналогичному периоду 2015 года. Производство электроэнергии выросло на 4%, теплоэнергии (отпущенной) снизилось на 1,1%.

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.

По состоянию на 1 июня т.г. в хозяйствах всех категорий яровые зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 60,2 тыс. га, картофель посажен на 23,9 тыс. га, овощи - на 8,1 тыс. га. В сельскохозяйственных организациях яровые культуры посеяны на площади 101,5 тыс. га (95,9% к уровню прошлого года), включая посевы по погибшим озимым и многолетним травам, из них зерновые и зернобобовые (без кукурузы) - на 57,6 тыс. га (101%).

Для своевременного проведения сортосмены и сортообновления приобретено семян элиты зерновых и зернобобовых культур 379 тонн, картофеля - 970 тонн, масличных культур - 9,5 тонн, семян многолетних трав - 10 тонн.

Под урожай текущего года закуплено и внесено 6,2 тыс. тонн минеральных удобрений в действующем веществе (на уровне 2015 года). В целях сокращения потерь от комплекса почвенной и семенной инфекции, создания оптимальных условий для роста и развития растений протравлено 10,4 тыс. тонн семян яровых культур (на уровне 2015 года). От сорняков обработано 45 тыс. га, от вредителей и болезней - 5,5 тыс. га.

Погодные условия весеннего периода способствовали интенсивному росту многолетних трав, сформировался хороший травостой. Посеяно 24,8 тыс. га кукурузы, 19,8 тыс. га однолетних зернобобовых трав, 13 тыс. га многолетних беспокровных трав. Укосная площадь кормовых культур - 160,3 тыс. га.

По состоянию на 20 июня т.г. в работу включились хозяйства всех районов, за исключением Киржачского. Скошены травы на площади 27,2 тыс. га (17% от плана), заготовлено 453 тонн сена, 146,5 тыс. тонн сенажа (30%), 41 тыс. тонн силоса (6%).

В январе-мае т.г. сельхозтоваропроизводителями области приобретено 16 тракторов, 3 зерно- и 8 кормоуборочных комбайнов и другой техники и оборудования на общую сумму 230 млн. рублей. Через ОАО «Владагролизинг» поставлено 52 единицы техники (164 млн. рублей). По программе федерального лизинга приобретено 6 единиц техники на 26 млн. рублей.

На 1 июня т.г. у сельхозтоваропроизводителей области имелось в наличии 2320 тракторов, 294 зерно- и 226 кормоуборочных комбайнов, 420 косилок, 245 пресс-подборщиков, их готовность к проведению уборочных работ составила соответственно 84%, 59%, 72%, 73%, 76%.

Обеспеченность сельхозорганизаций области ГСМ - 60%. Средняя цена на дизельное топливо на 1 июня 2016 года сложилась в сумме 41,5 тыс. рублей за тонну, автомобильный бензин - 45,6 тыс. рублей.

По состоянию на 1 июня т.г. в хозяйствах всех категорий поголовье крупного рогатого скота насчитывало 135,4 тыс. голов (102,6% к январю-маю прошлого года), в том числе коров - 58,6 тыс. (102%), свиней - 142,5 тыс. (90,7%), овец и коз - 24,7 тыс. (114,8%), птицы - 4069,4 тыс. голов (105,8%).

В сельскохозяйственных организациях численность крупного рогатого скота увеличилась на 1,9%, в том числе коров - 1,9%, овец и коз - 13,2%, птицы - 7%, свиней сократилось на 10%. Наибольшее увеличение поголовья коров наблюдалось в сельхозорганизациях Петушинского (на 336 голов), Камешковского (на 300 голов), Юрьев-Польского (на 261 голову), Селивановского (на 161 голову) и Ковровского (на 122 головы) районов.

В хозяйствах всех категорий произведено 30,7 тыс. тонн мяса (110,9% к январю-маю 2015 года), 152,2 тыс. тонн молока (104,1%), 213,2 млн. штук яиц (103,4%). В сельскохозяйственных организациях производство мяса (в живом весе) увеличилось на 11,2%, в том числе овец и коз в 2,1 раза, свиней - на 31,1%, птицы - 3,3%, крупного рогатого скота - 1,4%.

Удельный вес хозяйств населения и крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объёме производства мяса составил 11%, молока - 6,3%, яиц - 6,1%.

При продуктивности молочного стада 2719 кг на 1 корову (на 3,2% больше, чем в январе-мае 2015 года) в сельхозорганизациях произведено 142,6 тыс. тонн молока (104,2%). Производство молока увеличилось в Юрьев-Польском, Собинском, Петушинском, Меленковском районах.

Птицеводческими хозяйствами области получено 200,2 млн. штук яиц (104,1%). Яйценоскость составила 129 штук против 128 в аналогичном периоде прошлого года.

Отгрузка сельхозорганизациями зерновых и зернобобовых культур выросла на 41,8%, картофеля - 32,7%, яиц - 14,2%, скота и птицы (в живом весе) - 11,8%, овощей - 6,6%, молока - 4,2%.

В рамках Государственной программы развития агропромышленного комплекса Владимирской области на 2013-2020 годы на поддержку сельскохозяйственного производства из федерального бюджета направлено 642,97 млн. рублей (38,1% от годового лимита), областного - 105,39 млн. рублей (30,9%).

Строительство.

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-мае 2016 году составил 7939,6 млн. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня аналогичного периода 2015 года на 4,8%.

Организациями всех форм собственности, включая индивидуальных застройщиков, построены 1895 новых квартир общей площадью 185,9 тыс. кв. метров (105,6% к январю-маю 2016 года). Населением за счёт собственных и заёмных средств введено в эксплуатацию 135,4 тыс. кв. метров жилья (1029 квартир), что на 8,5% меньше, чем в январе-мае предыдущего года. Доля этих домов в общем объёме введённого жилья составила 72,8%.

В 10 городских округах и муниципальных районах области объёмы построенного жилья превысили уровень января-мая 2015 года. Среди них г. Владимир (164%), г. Гусь-Хрустальный (118,2%), г. Ковров (101,2%), Судогодский (в 2,3 раза), Ковровский (174%), Гороховецкий (138,2%), Суздальский (136,4%) 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 2293,8 млн. рублей. По состоянию на 1 июня т.г. на эти цели израсходовано 168,3 млн. рублей (7,3% 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 8,1 млн. рублей; ГБУСОВО «Дом-интернат для престарелых и инвалидов «Пансионат пос. Садовый» - 4,4 млн. рублей; подпрограмме «Устойчивое развитие сельских территорий» госпрограммы «Развитие агропромышленного комплекса Владимирской области на 2013-2020 годы» - по строительству объектов здравоохранения в сельской местности на сумму 0,5 млн. рублей; строительство газопровода высокого давления в с. Усолье Камешковского района - 1,1 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 5,9 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 32,1 млн. рублей, физкультурно-оздоровительного комплекса в спортивно-оздоровительном центре «Олимп» в Собинском районе - 100,95 тыс. рублей.

В рамках государственной программы «Развитие образования» на 2014-2020 годы на строительство детских образовательных учреждений в г. Александров, г. Меленки и п. Коммунар использованы средства федерального бюджета в сумме 41,95 млн. рублей, областного - 5,96 млн. рублей.

По ФЦП «Жилище» на 2015-2020 годы подпрограмме «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» на строительство объекта «Средняя общеобразовательная школа в микрорайоне 8-ЮЗ г. Владимира» из федерального бюджета направлено 32,3 млн. рублей, областного - 0,9 млн. рублей.

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

Из областного бюджета на обеспечение жильем многодетных семей направлены средства в сумме 2,74 млн. рублей, молодых семей - 1,2 млн. рублей.

Потребительский рынок.

Оборот розничной торговли в январе-мае 2016 года уменьшился на 3,8% и составил 78213,7 млн. рублей. Основная его часть (94,6%) формировалась торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка. При этом объем их продаж сократился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 3,6%, рынков и ярмарок - на 6,7%.

В структуре оборота розничной торговли доля пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составила 52,2%, непродовольственных товаров - 47,8% (в январе-мае 2015 года - соответственно 51,1% и 48,9%). Населению области продано пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий на 40865,2 млн. рублей, что на 0,3% больше, чем за тот же период 2015 года, непродовольственных товаров - соответственно на 37348,5 млн. рублей (92%). Уровень товарных запасов в розничной торговле по состоянию на 1 июня т.г. - 34 дня.

Оборот общественного питания уменьшился на 2% и составил 3905,1 млн. рублей.

Населению области оказано *платных услуг* на 27836,3 млн. рублей, что на 4,2% меньше, чем в январе-мае 2015 года. Наибольший рост наблюдался на услуги жилищные (116,6%), культуры (114%), ветеринарные (110,3%), медицинские (101,1%), коммунальные (100,8%), правового характера (100,7%). В структуре платных услуг 70,1% приходилось на услуги, «обязательные» к оплате - жилищные, коммунальные, транспорт и связь.

Объём услуг бытового характера уменьшился на 29,2% и составил 2493,5 млн. рублей. Положительная динамика отмечена по услугам фотографий (113%), ремонту, окраске и пошиву обуви (103,8%).

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

По данным Федеральной таможенной службы РФ внешнеторговый оборот в январе-апреле 2016 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличился на 40% и составил 593,3 млн. долларов США, при этом экспорт вырос в 2,6 раза (252,4 млн. долл.), импорт уменьшился на 3,5% (340,9 млн. долл.).

Предприятия и организации области осуществляли внешнюю торговлю с партнёрами из 92 стран мира.

На страны дальнего зарубежья приходилось 82,7% товарооборота. Основные торговые партнеры в январе-апреле 2016 года - Индия, товарооборот с которым составил 88,4 млн. долларов США, Китай - 64,2 млн., Германия - 59,7 млн., Италия - 41,9 млн., Польша - 20,4 млн., Нидерланды - 17,5 млн., Турция - 16,3 млн., Франция - 11,7 млн., Бельгия - 11 млн., Бразилия - 8,7 млн. долларов США.

Основные торговые партнеры среди стран СНГ - Беларусь - 30,8 млн. долларов США, Украина - 28,1 млн., Казахстан - 26,4 млн., Узбекистан - 5,3 млн., Азербайджан - 3,3 млн., Туркмения - 3,1 млн., Армения - 2,1 млн., Киргизия - 1,9 млн., Республика Молдова - 1,3 млн. долларов США.

В страны дальнего зарубежья направлялось 72,3% всей экспортируемой продукции. Основу экспорта составила продукция химической промышленности (15,4%), вывоз которой составил 38,9 млн. долларов. Экспорт продовольственных товаров и сырья (13,65%) сложился в сумме 34,4 млн. долл., продукции машиностроения (9,7%) - 24,4 млн. долл., лесоматериалов и целлюлозно-бумажных изделий (7,8%) - 19,7 млн. долларов США.

Основу импортных поставок составили продовольственные товары и сырьё для их производства (29,5%), ввоз которых сложился в сумме 100,5 млн. долларов. Продукции химической промышленности (28,4%) ввезено на 96,9 млн. долларов, машин и оборудования (21%) - 71,5 млн. долл., металлов и изделий из них (5,6%) - 19,1 млн. долл., текстильных изделий и обуви (3,1%) - 10,4 млн. долларов.



Инвестиции в основной капитал

В январе-марте 2016 года инвестиции в основной капитал использованы в объёме 10603 млн. рублей (по полному кругу организаций, включая объёмы инвестиций, не наблюдаемые прямыми статистическими методами), что на 7,3% меньше уровня аналогичного периода 2015 года.

По крупным и средним организациям их объём сложился в размере 6168,3 млн. рублей (78,5% к январю-марту 2015 года), в том числе по видам экономической деятельности «обрабатывающие производства» - 2916,1 млн. рублей (56%), «транспорт и связь» - 983 млн. (118,4%), «оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования» - 585,8 млн. (рост в 2,8 раза), «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» - 516,4 млн. (63%), «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - 354,8 млн. (102,5%), «здравоохранение и предоставление социальных услуг» - 341,3 млн. (рост в 7,3 раза), «сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» - 251,7 млн. (104,4%), «образование» - 64,2 млн. (81,6%), «строительство» - 3,9 млн. рублей (23%).

В структуре инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объёма инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по источникам финансирования удельный вес собственных средств организаций составил 65,2% против 84,9% в январе-марте 2015 года, привлеченных средств - 34,8% против 15,1%. Произошло увеличение доли кредитов банков (с 2% в январе-марте 2015 года до 5% в аналогичном периоде 2016 года), бюджетных средств (с 4,3% до 12,2%) и заёмных средств других организаций (с 1,2% до 4,1%).

Цены.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Владимирской области индекс потребительских цен на товары и услуги в мае т.г. к декабрю прошлого года составил 102,6% против 108,6% в аналогичном месяце 2015 года. Продовольственные товары подорожали на 2,9% (10,8 %), непродовольственные - 3,3% (10,9%), платные услуги населению - 1,2% (2,1%).

Индекс цен производителей промышленных товаров составил 102,1%, продукции инвестиционного назначения - 102,7%, сельскохозяйственной продукции - 93,5%. Тарифы на грузовые перевозки автомобильным транспортом увеличились в мае т.г. по отношению к декабрю 2015 года на 3,2%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчёте в месяц в среднем по области в мае т.г. составила 3593,3 рубля, по сравнению с апрелем увеличилась на 2,1% (декабрём прошлого года - на 5,1%).

Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций области в январе-апреле т.г. в действующих ценах сложился в размере 11718,3 млн. рублей (105,8%).

Прибыль получили 329 организаций (62,7%) на общую сумму 15694 млн. рублей.

Убыток имели 196 организаций на сумму 3975,7 млн. рублей. Доля убыточных предприятий составила 37,3% (в январе-апреле 2015 года - 35,2%), в том числе по виду деятельности «сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» - 18,2%, «добыча полезных

ископаемых» - 62,5%, «обрабатывающие производства» - 33,5%, «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - 45,3%, «строительство» - 66,7%, «транспорт и связь» - 46,7%.

Кредиторская задолженность по крупным и средним организациям на 1 мая т.г. составила 142181,1 млн. рублей, из неё просроченная - 7626,4 млн. (5,4% от общей суммы), дебиторская соответственно - 125096,4 млн. и 11532,8 млн. рублей (9,2%).

Малый бизнес

На 1 января т.г. в области функционировало 2650 малых предприятий (без микропредприятий), что на 0,9% меньше, чем в 2014 году. Среднесписочная численность работников составила 70,7 тыс. человек.

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

- оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования - 667 предприятий с численностью работающих 15,1 тыс. человек (25,2% от общего числа малых предприятий и 21,4% от численности работающих в них);

- обрабатывающие производства - 654 предприятия с численностью 21,3 тыс. человек (соответственно 24,7% и 30,1%);

- операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг - 470 предприятий с численностью 10,4 тыс. человек (17,7% и 14,7%);

- строительство - 269 предприятий с численностью 7,5 тыс. человек (10,2% и 10,6%);

- гостиницы и рестораны - 143 предприятия с численностью 3,6 тыс. человек (5,4% и 5,1%);

- транспорт и связь - 132 предприятия с численностью 4,3 тыс. человек (5% и 6,1%);

- сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство - 113 предприятий с численностью 3,3 тыс. человек (4,3% и 4,7%).

Оборот малых предприятий (без микропредприятий) в 2015 году составил 149245,7 млн. рублей, в том числе по виду деятельности «оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, бытовых изделий» - 64564,2 млн. рублей, «обрабатывающие производства» - 31335,5 млн., «строительство» - 21786,7 млн., «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» - 12573,1 млн., «транспорт и связь» - 4353,9 млн., «гостиницы и рестораны» - 4265,9 млн., «сельское хозяйство» - 4257,2 млн. рублей

Финансы

По данным департамента финансов, бюджетной и налоговой политики в консолидированный бюджет Владимирской области в январе-мае т.г. поступило доходов на общую сумму 24804,9 млн. рублей (105,9% к январю-маю прошлого года), в том числе налоговых и неналоговых платежей - 20060,4 млн. (107,5%), безвозмездных поступлений - 4744,5 млн. рублей (99,7%).

Поступления по налогу на прибыль организаций составили 5762,6 млн. рублей (118,7%). Налога на доходы физических лиц мобилизовано в бюджет на сумму 6794,3 млн. рублей (105,8%).

Доходы от единого налога, взимаемого в связи с применением упрощённой системы налогообложения, составили 1289 млн. рублей (108%), единого налога на вменённый доход - 537 млн. рублей (96,6%). Поступления по налогу, взимаемому с применением патентной системы налогообложения, сложились в сумме 15,3 млн. рублей, акцизов - 1726,6 млн. рублей (117,9%).

Объём санкционированных расходов консолидированного бюджета на 1 июня т.г. составил 21622,1 млн. рублей (103,4% к январю-маю 2015 года). Доля расходов, осуществляемых за счёт налоговых и неналоговых доходов - 92,8%.

Расходы консолидированного бюджета на капитальные вложения в январе-мае т.г. сложились в сумме 737 млн. рублей (3,4% от объёма 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 объёмов продаж вдвое, в сравнении с аналогичным периодом в 2015 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 объёма 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 Подмосковья 51-80 км и 16-30 км, на которые приходится 22% и 19% участков.

Средний размер земельного участка на оптовом рынке земли Подмосковья 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 Подмосковья, а именно Волоколамское и Ленинградское шоссе.

На оптовом рынке земли Подмосковья 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 экономическому сегменту.

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 асходятся 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.

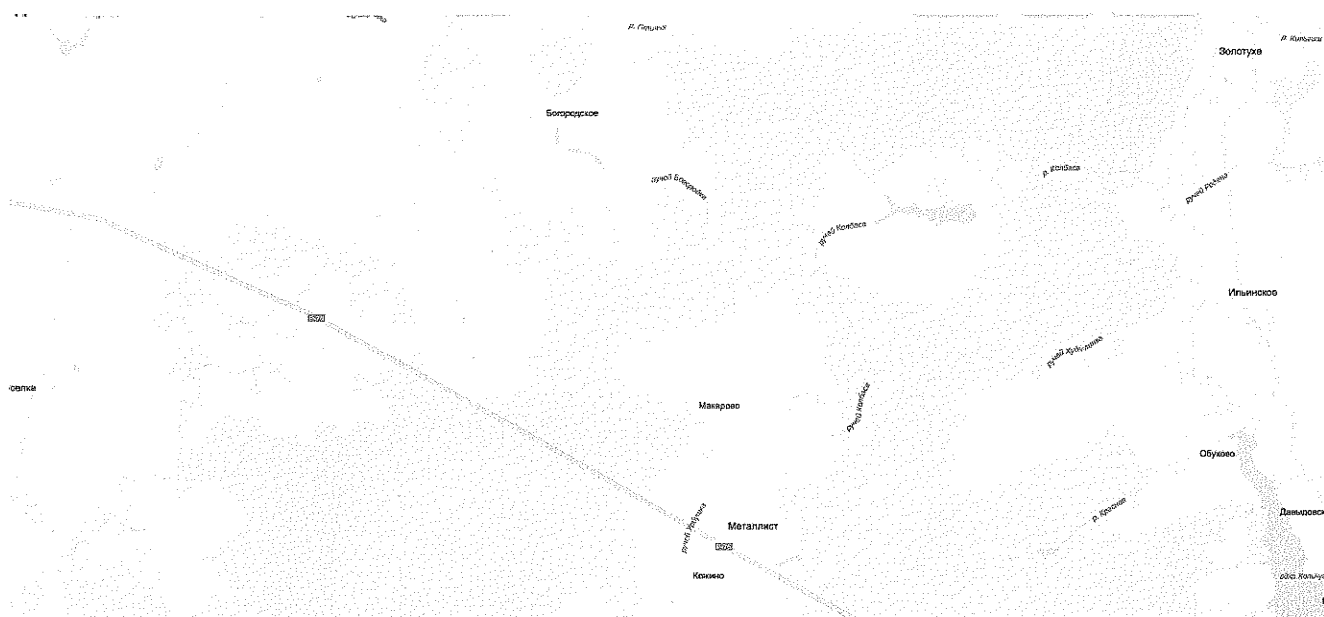
Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, НЭИ подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

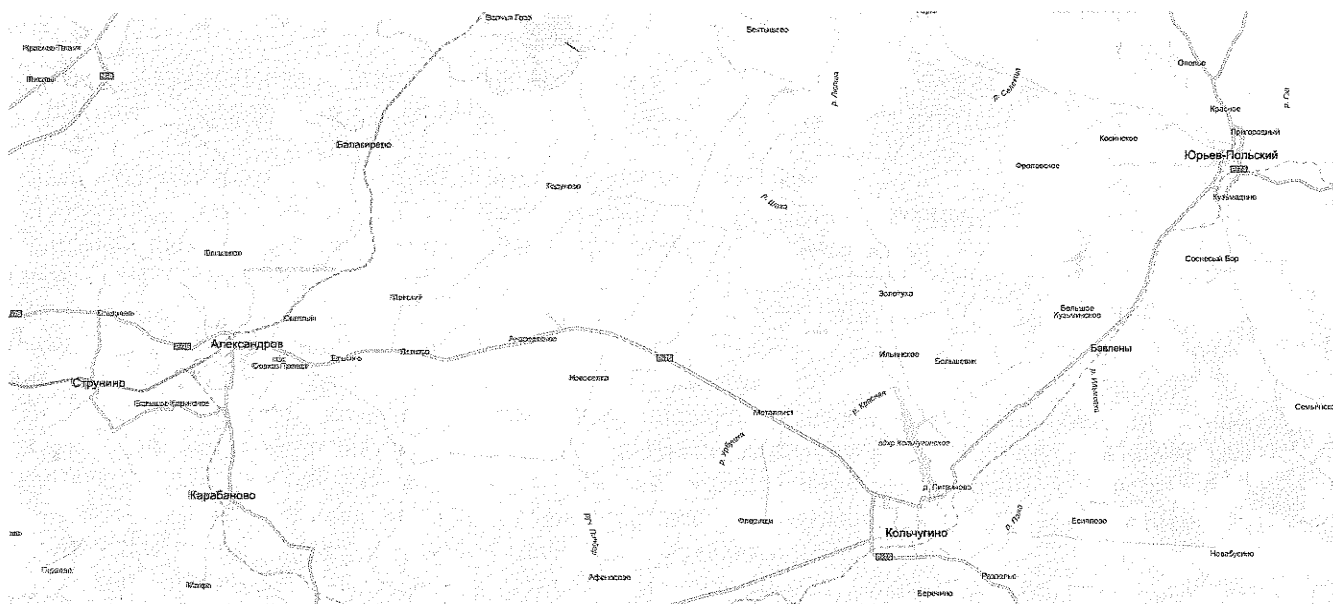
Таким образом, НЭИ недвижимого имущества - это вероятный способ его эксплуатации, который является физически возможным, юридически разрешенным, экономически обоснованным (осуществимым с финансовой точки зрения) и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

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 определить стоимость оцениваемого земельного участка.

1. Владимирская область, д. Тельвяково, 90 км от МКАД, Горьковское шоссе, земельный участок 300 соток (3 Га), земли сельскохозяйственного назначения, участок правильной прямоугольной формы, без коммуникаций. Документы готовы. Грунтовая дорога. Цена: 4 000 000 рублей. www.vladimir.realte.ru. Телефон: +7 901 512 23 71, +7 903 769 84 98.
2. Владимирская область, Киржачский район, д. Афанасово, 110 км от МКАД по Щелковскому шоссе (возможно также Горьковское или Ярославское направление). Участок 4 Га под ИЖС. Свет по границе участка. До участка хорошая грунтовая дорога. Большое озеро в 5 км.. Цена: 8 500 000 рублей. www.vladimir.realte.ru Телефон : +7 905 149 32 11, +7 960 728 75 36.
3. Владимирская область, Александровский район, д. Площево, 92 км от МКАД, рядом с третьей бетонкой и д. Новожилово и д. Жуклино и озером Торбеево. Электричество рядом с участком. Газ в 200 метрах . Подъезд асфальт и 100 метров отличной грунтовой дороги. Между участком и бетонкой пролесок. Так же имеется подъезд со стороны дороги ведущей на г. Струнино. Участок 1,5 Га. Цена: 1 600 000 рублей. www.vladimir.realte.ru. АН «Золотое кольцо». Телефон : +7 906 612 62 73, +7 910 670 63 53.
4. Владимирская область, Александровский район, д. Дуденево, 100 км от МКАД. Участок 1 Га, Сельскохозяйственного назначения, расположен в непосредственной близости от населенных пунктов. Грунтовая дорога. Без коммуникаций. Цена: 1 300 000 рублей. www.dmir.ru. Телефон : +7 925 274 82 82.

Таблица корректировок**Таблица № 5.**

Участок	Объект оценки	Объекты аналогии			
		1	2	3	4
Площадь участка, соток	331,95	300	400	150	100
Цена предложения, руб.		4 000 000	8 500 000	1 600 000	1 300 000
Цена за 100 м ² , руб.		13 333	21 250	10 666	13 000
Дата предложения (рыночные условия)		27.07.16	27.07.16	27.07.16	27.07.16
Корректировка на рыночные условия		0	0	0	0
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		13 333	21 250	10 666	13 000
Вид права приобретения земельных участков	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.
Корректировка на права приобретения		0	0	0	0
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		13 333	21 250	10 666	13 000
Расстояние от МКАД, км	90	90	110	92	100
Корректировка на местоположение		0	0	0	0
Цена за 100 м ² после корректировки, руб..		13 333	21 250	10 666	13 000
Корректировка на условия предложения, %		-1%	-1%	-1%	-1%
Цена за 100 м ² после корректировки, руб..		13 200	21 037	10 559	12 870
Размер участка, соток	331,95	300	400	150	100
Корректировка на размер		0	0	0	-3%



участка					
Цена после корректировки, руб.		13 200	21 037	10 559	12 484
Категория земель	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	ИЖС	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения
Корректировка на назначение		0	-10%	0	0
Цена после корректировки, руб.		13 200	18 933	10 559	12 484
Рельеф участка	Ровный, горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный
Корректировка на рельеф участка		0	0	0	0
Цена после корректировки, руб.		13 200	18 933	10 559	12 484
Наличие подъездных путей	Асфальтированный подъезд	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Асфальтированная дорога, 100 м грунтовая дорога до участка	Грунтовая дорога до участка
Корректировка на наличие подъездных путей		+5%	+5%	+5%	+5%
Цена после корректировки, руб.		13 860	19 880	11 087	13 108
Наличие коммуникаций	Электричество, по границе	Без коммуникаций	Электричество по границе	Электричество рядом	Без коммуникаций
Корректировка на наличие коммуникаций		+15%	0	+10%	+15%
Цена после корректировки, руб.		15 939	19 880	12 196	15 074
Наличие леса, водоема	Рядом лес, река	Недалеко лес	Озеро – 5 км	Недалеко лес	Недалеко лес
Корректировка на наличие леса и водоема		+15%	+15%	+15%	+15%
Цена после корректировки, руб.		18 330	22 862	14 025	17 335
Весовые коэффициенты		0,40	0,40	0,10	0,10
Средневзвешенная цена за 100 м ² , руб.	19 612,80				

Таблица №6

Участок	Объект оценки	Объекты аналогии			
		1	2	3	4
Площадь участка, соток	1 415,10	300	400	150	100
Цена предложения, руб.		4 000 000	8 500 000	1 600 000	1 300 000
Цена за 100 м ² , руб.		13 333	21 250	10 666	13 000
Дата предложения (рыночные условия)		27.07.16	27.07.16	27.07.16	27.07.16
Корректировка на рыночные		0	0	0	0

условия					
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		13 333	21 250	10 666	13 000
Вид права приобретения земельных участков	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.
Корректировка на права приобретения		0	0	0	0
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		13 333	21 250	10 666	13 000
Расстояние от МКАД, км	90	90	110	92	100
Корректировка на местоположение		0	0	0	0
Цена за 100 м ² после корректировки, руб..		13 333	21 250	10 666	13 000
Корректировка на условия предложения, %		-1%	-1%	-1%	-1%
Цена за 100 м ² после корректировки, руб..		13 200	21 037	10 559	12 870
Размер участка, соток	1 415,10	300	400	150	100
Корректировка на размер участка		-7%	-7%	-7%	-7%
Цена после корректировки, руб.		12 276	19 564	9 820	11 969
Категория земель	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	ИЖС	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения
Корректировка на назначение		0	-10%	0	0
Цена после корректировки, руб.		12 276	17 608	9 820	11 969
Рельеф участка	Ровный, горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный
Корректировка на рельеф участка		0	0	0	0
Цена после корректировки, руб.		12 276	17 608	9 820	11 969
Наличие подъездных путей	Асфальтированный подъезд	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Асфальтированная дорога, 100 м грунтовая дорога до участка	Грунтовая дорога до участка
Корректировка на наличие подъездных путей		+5%	+5%	+5%	+5%
Цена после корректировки, руб.		12 890	18 488	10 311	12 567
Наличие коммуникаций	Электричество, по границе	Без коммуникаций	Электричество по границе	Электричество рядом	Без коммуникаций
Корректировка на наличие коммуникаций		+15%	0	+10%	+15%
Цена после корректировки, руб.		14 823,50	18 488	11 342	14 452
Наличие леса, водоема	Рядом лес, река	Недалеко лес	Озеро – 5 км	Недалеко лес	Недалеко лес
Корректировка на наличие леса и водоема		+15%	+15%	+15%	+15%

Цена после корректировки, руб.		17 047	21 261	13 043	16 620
Весовые коэффициенты		0,40	0,40	0,10	0,10
Средневзвешенная цена за 100 м ² , руб.	18 289,50				

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 июнь-июль 2016 года), вследствие чего корректировки на дату и права владения участками не проводились.

Корректировка на условия предложения

Среднестатистически считается, что стоимость предложения объектов отличается от стоимости в продаже на 1...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 иконсалтинга», 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, приведёнными 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 проводятся по отношению к аналогу № 2 , т.к. статус его – ИЖС.

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: **19 612,80 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: **18 289,50 рубля.**

Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, составляет:

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

12 471 427 (Двенадцать миллионов четыреста семьдесят одна тысяча четыреста двадцать семь) рублей.

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

77 881 263 (Семьдесят семь миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча двести шестьдесят три) рубля.

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

25 881 471 (Двадцать пять миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча четыреста семьдесят один) рубль

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

43 796 768 (Сорок три миллиона семьсот девяносто шесть тысяч семьсот шестьдесят восемь) рублей.

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

55 545 211 (Пятьдесят пять миллионов пятьсот сорок пять тысяч двести одиннадцать) рублей.

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

80 427 422 (Восемьдесят миллионов четыреста двадцать семь тысяч четыреста двадцать два) рубля.

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

82 173 260 (Восемьдесят два миллиона сто семьдесят три тысячи двести шестьдесят) рублей.

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

7 125 918 (Семь миллионов сто двадцать пять тысяч девятьсот восемнадцать) рублей.

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

6 510 469 (Шесть миллионов пятьсот десять тысяч четыреста шестьдесят девять) 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	12 471 427		
2.Земельный участок, общей площадью 425825 м ² - 33:03:000112:80	77 881 263		
3.Земельный участок, общей площадью 141510 м ² - 33:03:000103:58	25 881 471		
4.Земельный участок, общей площадью 239464 м ² - 33:03:000103:61	43 796 768		
5.Земельный участок, общей площадью 303700 м ² - 33:03:000103:59	55 545 211		
6.Земельный участок, общей площадью 434128 м ² - 33:03:000103:60	80 427 422		
7.Земельный участок, общей площадью 449292 м ² - 33:03:000112:81	82 173 260		
8.Земельный участок, общей площадью 36333 м ² - 33:03:000112:71	7 125 918		
9.Земельный участок, общей площадью 33195 м ² - 33:03:000103:63	6 510 469		
ИТОГО:	391 813 209		

Таким образом:

Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки (9 земельных участков) на дату проведения оценки 03 августа 2016 года составляет:

391 813 209

(Триста девяносто один миллион восемьсот тринадцать тысяч двести девять) 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. Мирзаянов « Оценка недвижимости» учебное пособие, КноРус, 2011 г.
12. Четыркин Е. Подходы финансовых и коммерческих расчетов. М., 1993.
13. Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. М., ИНФА-М, 1996.
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
16. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 2004.
17. Международные стандарты финансовой отчетности.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
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: • Дополнительное соглашение к договору купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014г 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 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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 239464 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флоринское сельское поселение, в 1400 м по направлению на северо-запад от с. Богородское

Кадастровый (или условный) номер: 33:03:000103:61

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 № 33-33-26/015/2014-256

Регистратор: Иванова Н.И.

Серия 33.А.1 № 25455

Иванова Н.И.

 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ 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: • Дополнительное соглашение к договору купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014г 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 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	
Вид права: Общая долевая собственность	
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 68189 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорицинское сельское поселение, в 750 м по направлению на север от с. Богородское	
Кадастровый (или условный) номер: 33:03:000103:62	
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 № 33-33-26/015/2014-257	
Регистратор	Иванова Н.Н.
Серия	33А-Т-1925456
	

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
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: • Дополнительное соглашение к договору купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014г 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 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

Вид права: Общая долевая собственность

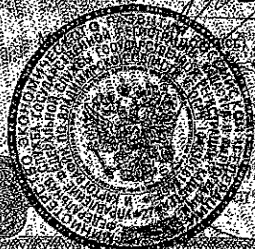
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 141510 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1470 м по направлению на юг от с. Богородское

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: Иванова Н. Н.

Серия 33АД №925452



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ 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: • Дополнительное соглашение к договору купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014г 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 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.

Вид права: Общая долевая собственность

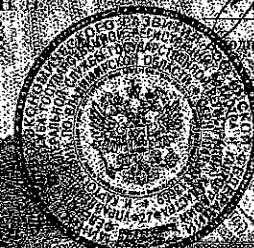
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 303700 кв. м; адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флоринское сельское поселение, в 160 м по направлению на северо-запад от с. Богородское

Кадастровый (или условный) номер: 33:03:000103:59

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:  Иванова И. И.

Серия 33АА № 925153





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИННЫЙ 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: • Дополнительное соглашение к договору купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014г 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 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

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 Флорицинское 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: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 33-33-26/015/2014-263

Регистратор

Серия 33АЛ №925454



Исполнитель


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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Доблестный витязь", 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: земля 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 № 33-33-26/015/2014-258

Регистратор:  Иванова Н. Н. (подпись)

Серия 33АЛ № 25449



Агентство по управлению активами и пассивами



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИННЫЙ 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: • Дополнительное соглашение к договору купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014г 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 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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли 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 Флорищинское, 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

Иванова Н. П.

Серия 33 А Л № 25 650

Подпись





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
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: • Дополнительное соглашение к договору купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014г 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 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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 425825 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорицинское сельское поселение, в 1260 м по направлению на запад от д. Кожино

Кадастровый (или условный) номер: 33:03:000112:80

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 № 33-33-26/015/2014-260

Регистратор: Иванова Н.И.

Серия 33-А-1 1625451



Агентство по
управлению
фидуциарными
импульсами



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИННЫЙ 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: "03" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.09.2014
 • Дополнительное соглашение к договору купли-продажи долей в недвижимом имуществе от 05.08.2014г 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 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

Вид права: Общая долевая собственность

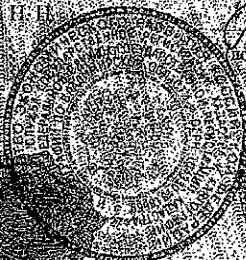
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 33195 кв. м, адрес (местонахождение): объект: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флоридинское сельское поселение, в 1120 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

Регистратор

Иванова Н. П.



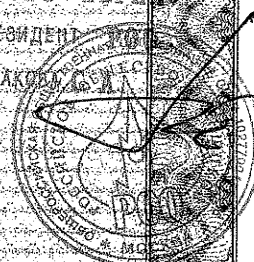

Серия 33.А.Л. №942354



«КОПИЯ» ВЕРНА

ПРЕЗИДЕНТ РЕСПУБЛИКИ

ТАБАКОВЫЙ С.А.



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

«12» июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению
Табаковой Светланы Алексеевны

(Ф.И.О. Заявителя для полного 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

«9» июля 2007 г. за № 0003

Федеральная регистрационная служба



(подпись)

С.В. Васильев
(инициалы, фамилия)

12 июля 2007 г.

(дата)



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-ff.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-ff.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-2031/16

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-2031/16 от 03.03.2016г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Балансовая Экспертиза»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117071, г. Москва, Ленинский проспект, д.32А, зона «Д», к.543
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	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 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 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 УКС на основании доверенности
№0495/15-110-2 от 10.04.2015г.

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

(Лопатова Е.Ю.)

(Гончаренко С.В.)





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
"РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик: **Гончаренко Сергей Викторович**
(фамилия, имя и отчество)

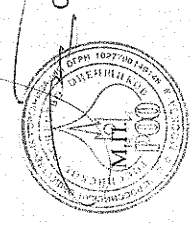
паспорт: серия **4513** № **080519**, выдан **02.04.2013** г.
Отделом УФМС России по гор. Москве по району Черемушки

Оценщик включен в реестр членов РОО:
«**21**» **декабря 2007** г., регистрационный № **002068**

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

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

Президент



С.А. Табакова

0021100 *

ИНГОССТРАХ
Insurance

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-1604016

г. Москва

1. **СТРАХОВЩИК:**
1.1. Гончаренко Сергей Викторович
Паспорт: серия 4513, №080519, выданном УФМС России по гор. Москве по району Черемушки 02.04.2013

2. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
2.1. Страхователь публикует декларацию об объекте «ИНГОССТРАХ»
Киев, Украина, ул. Звенигородская, 10 стр.2

3. **УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с законодательством о Полисах страхования ответственности оценщиков № 433-1604016, выданным Федерацией «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» 21.12.2007 г.

4. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
4.1. Объектом страхования является деятельность Страхователя в соответствии с Положением о деятельности оценщиков, утвержденным Высшим исполнительным органом государственной власти Российской Федерации.

5. **СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:**
5.1. По настоящему Договору страховые случаи являются наступлениями в результате осуществления деятельности Страхователя в соответствии с Положением о деятельности оценщиков, утвержденным Высшим исполнительным органом государственной власти Российской Федерации.

6. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ И ТОК ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:**
6.1. С «21» июня 2016 года по «21» июня 2017 года, без учета исключений, при условии уплаты страховой премии в течение периода страхования.

7. **РЕГУЛЯТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
7.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Положением о деятельности оценщиков, утвержденным Высшим исполнительным органом государственной власти Российской Федерации.

8. **СТРАХОВАЯ ПОЛИСАЦИЯ:**
8.1. В случае наступления страхового случая Страхователь обязан возместить Страхователю сумму ущерба, понесенного Страхователем в результате осуществления деятельности Страхователя.

9. **ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВАТЕЛЯ:**
9.1. Страхователь обязан возместить Страхователю сумму ущерба, понесенного Страхователем в результате осуществления деятельности Страхователя.

10. **ОБРАЩЕНИЕ:**
10.1. Страхователь обязан возместить Страхователю сумму ущерба, понесенного Страхователем в результате осуществления деятельности Страхователя.

СТРАХОВЩИК:
СВАО «РосОценка»



С.А. Табакова

0021100 *

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью

59 (Пятьдесят девять)

листов

