



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор

Ан.А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 500-88-201712

об определении справедливой стоимости: Земельный
участок общей площадью 283 867,00 кв.м.
расположенный по адресу: Московская область,
Истринский район, с/пос. Ядроминское

по состоянию на 01 декабря 2017 года
дата составления отчета 01 декабря 2017 года.

ЗАКАЗЧИК:

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным
ЗПИФ «Региональная недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сюрвей.ру»

Операционному директору
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным
ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Г-ну Рыбаков А.В.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Александр Васильевич,

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Земельный участок общей площадью 283 867,00 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское.

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 01 декабря 2017 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 01 декабря 2017 года (НДС не облагается) составляет:

40 780 333,22 руб.

(Сорок миллионов семьсот семьдесят тысяч триста тридцать три рубля 22 копейки)

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»



Ан.А. Миронов

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ.....	5
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	11
4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	13
4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя.....	14
4.2.1 Заявление оценщика	14
4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	14
4.2.3 Сведения о независимости оценщика	15
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	18
6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения	18
6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки	19
6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки	19
6.4 Информация о местоположении объектов оценки	20
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	28
7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки	28
7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	29
7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения	29
8 АНАЛИЗ РЫНКА	32
8.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки.....	32
8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость	39
8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки.....	39
8.2.2 Анализ рынка земельных участков Московской области на конец первого полугодия 2017 года	39
8.2.3 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	45
8.2.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	45
8.2.5 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	46
8.2.6 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	48
9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)	49

10	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ	50
10.1	Подходы к оценке объектов недвижимости.....	50
10.2	Методы оценки земельных участков	51
10.3	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	52
11	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	54
11.1	Методика расчета.....	54
11.2	Выбор единиц сравнения.....	55
11.3	Подбор объектов-аналогов	55
11.4	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	57
11.5	Определение стоимости объектов оценки.....	59
12	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	64
13	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	65
14	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	66
14.1	Перечень методической литературы	66
14.2	Перечень источников внешней информации.....	67
15	ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	68

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Тип з/у и вид разрешенного использования	Разрешенное использование	Адрес
1	50:08:02070276:41	283 867,00	Земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское
	Итого:	283 867,00			

Источник информации: Генеральный договор №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Дополнительное соглашение №201712 от 01 декабря 2017 г.

Таблица 1-2 Основные факты и выводы по Отчету об оценке

Дата оценки	01 декабря 2017 года
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Собственность
Собственник объектов оценки	владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость» под управлением ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Наличие ограничений и обременений права	Не зарегистрировано
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектом оценки.
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки (НДС не облагается), руб.	40 780 333,22 руб. (Сорок миллионов семьсот восемьдесят тысяч триста тридцать три рубля 22 копейки)
Результаты оценки рыночной стоимости при расчете различными подходами	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода Доходный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода Сравнительный подход: 40 780 333,22 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00)

Источник информации: Генеральный договор №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Дополнительное соглашение №201712 от 01 декабря 2017 г., Отчет об оценке №500-88-201712 от 01 декабря 2017 года.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Тип з/у и вид разрешенного использования	Разрешенное использование	Адрес
1	50:08:02070276:41	283 867,00	Земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское
	Итого:	283 867,00			

Источник информации: Генеральный договор №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Дополнительное соглашение №201712 от 01 декабря 2017 г.

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Генеральный договор № №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Дополнительное соглашение №201712 от 01 декабря 2017 г.
Состав и характеристика объекта оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Земельный участок общей площадью 283 867,00 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право собственности Ограничения (обременения) прав: не зарегистрировано
Собственник объектов оценки	владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость» под управлением ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектом оценки.
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Дата оценки	01 декабря 2017 года
Период проведения оценки	С 01 декабря 2017 года (дата заключения Задания на оценку) по 01 декабря 2017 года (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	01 декабря 2017 года
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика: <ul style="list-style-type: none"> Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная

	<p>стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».</p> <ul style="list-style-type: none">• Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.• В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.• В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».• В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.• При сборе информации об объекте оценки Оценщик не проводит осмотр объекта оценки.• При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.• При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик может исходить из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке будут приложены копии соответствующих материалов• Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.• Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.• Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов, входящих в состав объектов оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.
--	---

	<p>Оценщик не обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Участвовать в заседаниях суда и других юридических расследованиях для дачи свидетельских показаний по поводу содержания Отчета или имущественных конфликтов, связанных с объектом оценки, если это не предусмотрено в договоре об оценке объекта оценки или в специальном соглашении между Заказчиком и Оценщиком, кроме случаев официального вызова Оценщика в суд; • Консультировать Заказчика по оценке рыночной стоимости объектов оценки, либо величине ставки аренды объекта оценки после принятия Отчета об оценке Заказчиком, если указанное консультирование не предусмотрено в договоре об оценке объектов оценки и не является предметом нового договора; • Отвечать по искам третьих лиц, легально использующих содержание Отчета, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомерностью или незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости объекта оценки. • Осмотр объекта оценки не производится. Объект оценки находится в надлежащем состоянии. • На дату оценки идет смена собственника Объекта оценки, правоподтверждающие документы находятся в стадии оформления.
<p>Применяемые стандарты оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; • Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611; • Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila). • Международные стандарты оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.) • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Источник информации: Генеральный договор №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Дополнительное соглашение №201712 от 01 декабря 2017 г.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

<p>Заказчик</p>	<p>ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость» Адрес места нахождения РФ, Москва, пер. Капанова д.3 стр. 2, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 4070181020000000008, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 3010181040000000555.</p>
<p>Оценщик Миронов Александр Андреевич</p>	<p>Почтовый адрес Оценщика Россия, 119361, г. Москва, ул. Озерная, д. 19, корп. 1, кв. 93.</p> <p>Номер контактного телефона Оценщика +7 (495) 509-22-72</p> <p>Адрес электронной почты Оценщика appraiser@survey.ru</p> <p>Местонахождение оценщика офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.</p> <p>Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2003 г. (более трех лет).</p> <p>Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 222</p> <p>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют</p> <p>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022155/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г.</p> <p>Образование Оценщика</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №540970 от 30.06.2003 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 177-6С от 14.04.2006 г. и Регистрационный номер 227-9С от 16.06.2009 г. • Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 894 от 14.12.2012 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО

	<p>«Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22259 от 25.12.2015 г.</p> <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» ИНН 7701503076</p> <p>Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru.</p> <p>Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №2 от 28.12.2007 года (бессрочный).</p>
Степень участия Оценщика в оценке	100% (полное участие)
Исполнитель	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»</p> <p>Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1</p> <p>Место нахождения: ОГРН 1027739150328 Дата присвоения ОГРН 04.09.2002г. ОГРН 1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г.</p> <p>ИНН/КПП 7701503076 / 770101001</p> <p>Тел. (495) 509-22-72</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021г.</p>
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались

Источник информации: Генеральный договор №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Задание на оценку №201712 от 01 декабря 2017 г.

4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Следующие допущения, принятые при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- При сборе информации об объекте оценки Оценщик провел осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки.
- При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике

получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- В соответствии с Заданием на оценку осмотр объекта оценки не производится.

4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

4.2.1 Заявление оценщика

Оценщик удостоверяет, что на основании имевшейся в его распоряжении информации:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.2.3. Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Миронов Александр Андреевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- Оценщик Миронов Александр Андреевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик Миронов Александр Андреевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик

/Миронов Ал.А./

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

/Миронов Ан.А./

01 декабря 2017 года

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик является Субъектом, действующим на территории Российской Федерации. В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты в области оценочной деятельности, обязательные к применению на территории РФ.

Оценщик является членом СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки» (свидетельство №2860-12 от 11.07.2012 г.). В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

1) Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (далее ФСО №2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (далее ФСО №3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7).

2) Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

- Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (<http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila>).

3) Международные стандарты оценки

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Использование «Международных стандартов оценки» связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации определяют общие принципы оценки, а Международные стандарты определяют конкретные принципы оценки тех или иных видов собственности.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и

международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

Оценщиком не проводилась техническая экспертиза объекта оценки и юридическая экспертиза прав на объекты оценки и соответствующих правовых документов.

Описание основных характеристик оцениваемых объектов составлено на основании обобщения данных из документов и материалов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»), в соответствии с перечнем, представленным в таблице ниже.

Таблица 6-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком по объектам оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Земельный участок	50:08:02070276:41	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АД №388286 от 18.09.2012 г.
1			Кадастровый паспорт	№МО-12/ЗВ-477058 от 09.07.2012 г.

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

Таблица 6-2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Существующие ограничения/ обременения
1	Земельный участок	50:08:02070276:41	Собственность	не зарегистрировано

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

Объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности: владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость» под управлением ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

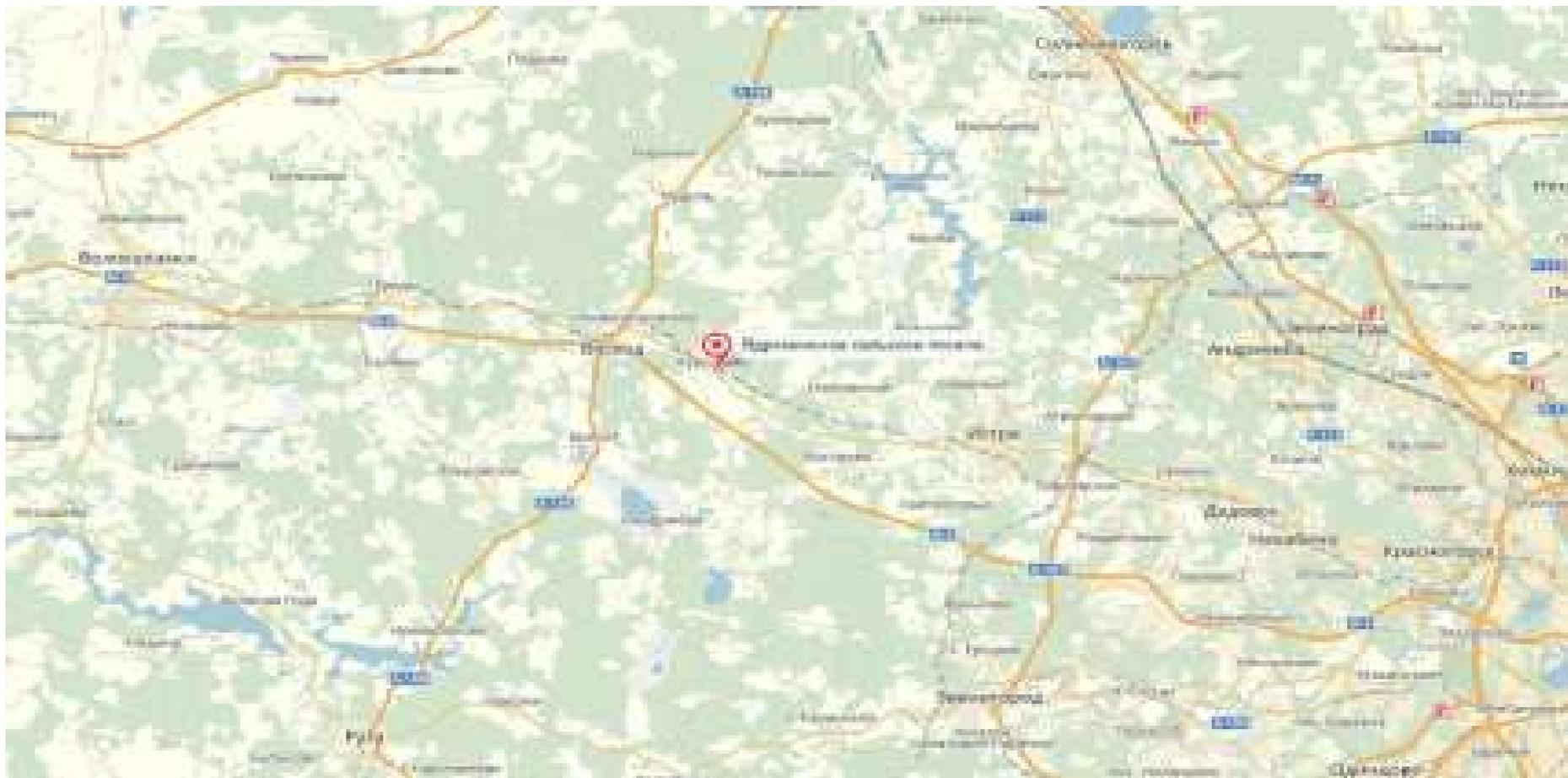
Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории	Адрес
1	50:08:02070276:41	283 867,00	Земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское
	Итого:	283 867,00				

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

6.4 Информация о местоположении объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Земельный участок общей площадью 283 867,00 кв.м.) расположенное по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское.



Краткая характеристика земельных участков:

Наименование показателей	Значение
Адрес	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское
Удаленность от МКАД	~69 км
Площадь земельного участка	283 867,00 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка и кадастровая стоимость	см. пункт 5.1 данного отчета.
Направление (шоссе)	Ново-рижское шоссе.
Текущее использование	Не используется.
Категория земель	Земли с/х назначения.
Разрешенное использование	Для с/х производства.
Коммуникации	Газ, электричество и водопровод расположены по границе участка

Краткая информация об Истринском районе.

Истринский район – один из самых динамично развивающихся муниципалитетов региона, по многим показателям входит в десятку лучших в Подмосковье.

Социально-экономическое развитие района характеризуется в последние годы стабильным ростом, как в экономической, так и социальной сферах. О поступательном развитии свидетельствует экономический рост по многим важнейшим показателям: по вводу объемов жилых домов, производства промышленной продукции, платных услуг населению, обороту розничной торговли и многие другие. Районный бюджет работает и как инструмент социального развития, и как твердая гарантия социальной защищенности граждан. Об этом свидетельствует и структура расходной части бюджета: почти 75% идет на финансирование здравоохранения, образования, культуры, развитие физической культуры и спорта, молодежную политику, ЖКХ. Исполнение консолидированного бюджета района за 2014 год по расходам составило 4 775.1 млн. рублей, что на 538.8 млн.рублей больше, чем в 2013.

Истринский район располагает достаточно развитой системой учреждений культуры и искусства для повышения культурно-образовательного уровня и организации культурно - досуговой деятельности населения района и особенно детей – это 24 дома культуры, 32 библиотеки, из них – 25 находятся в сельской местности. 2 театра - Истринский драматический и кукольный «Сказочный городок», 2 музея – Историко-архитектурный и художественный музей «Новый Иерусалим» и Ленино-Снегиревский военно-исторический музей, 7 учреждений дополнительного образования детей, 1 концертная организация «Центр русской песни «Ярило», 1 парк культуры и отдыха. На территории района находится 117 воинских захоронений и памятных знаков. В учреждениях культуры на данный момент действует 462 клубных формирования (из них 225 для детей) В них занимается 10 868 человек, из них 4 675 детей. 118 любительских объединений и клубов по интересам. В них занимается 4 615 человек. Из них кружки самодеятельного народного творчества: хоровых – 43 (716 чел.), хореографических – 77 (1432 чел.), театральных – 29 (474 чел.), оркестров народных инструментов – 6 (117 чел.), оркестров духовых инструментов – 4 (115 чел.), фольклорных коллективов – 7 (116 чел.), изобразительного искусства – 14 (369 чел.), народные промыслы – 15 (191 чел.), кино-фото любителей – 1 (5 чел.), прочих – 57 (693 чел.). В районе действует 22 «Народных» коллектива (647 участников), 6 - «Образцовых» (475 участников). В 2013 году был завершен капитальный ремонт в МУК "Ленино-Снегиревский военно-исторический музей", МУК "Покровское ДК". В 2014-2016 гг. планируется завершение капитального ремонта в МУК "Истринский драматический театр", МУК "Центр искусств им. А. В. Прядко". В уютных больших помещениях комплекса уже ведется студийная и кружковая деятельность. Это балльные танцы, спортивная и художественная гимнастика, прикладное творчество, художественная студия, игровые виды спорта (баскетбол, волейбол, большой и настольный теннис, бокс, самбо, тренажерный зал, фитнес).

К сфере физической культуры и спорта предъявляются сегодня новые требования, призванные обеспечить комплексное решение проблем развития человека и направленные на сохранение здоровья людей, воспитание здорового молодого поколения, профилактику безнадзорности и молодежной преступности. Именно поэтому развитие спортивной базы района, активизация всех форм спортивной жизни является одной из приоритетных задач районной администрации. В Истринском районе 4 муниципальных спортивных учреждений, 2 спортивные школы, 27 спортивных клуба по месту жительства. В районе по-прежнему базовыми видами спорта являются лыжные гонки, футбол, кикбоксинг, развивается легкая атлетика (метание, прыжки на батуте). Доля населения, систематически занимающегося физической культурой и спортом ежегодно увеличивается и составила в 2014 году 19,78% или 23782 человек. Увеличение объясняется проводимой, на постоянной основе, работой по привлечению населения к занятиям спортом. Открываются новые спортивные секции и группы общефизической подготовки. Большое внимание уделяется пропаганде занятиям

спортом среди детей и подростков. В 2014 году планируется значительное увеличение в связи с началом работы нового спорткомплекса, расположенного по адресу: г. Истра, ул. Спортивная.

Дошкольное и дополнительное образование детей. Обеспечение территориальной доступности качественного дошкольного образования остается одним из направлений в деятельности районной администрации. В 2014 году продолжалась работа по оптимизации и дальнейшему развитию сети дошкольных учреждений в целях увеличения количества мест для детей дошкольного возраста и внедрению современных моделей дошкольного образования. Муниципальная сеть дошкольного образования на конец года представлена 39 учреждениями, реализующими основную общеобразовательную программу дошкольного образования, из которых:

- 12 детских садов - центр развития ребёнка (7-в городе, 5-в селе),
- 13 детских садов комбинированного вида (8 - в городе, 5 - в селе),
- 13 детских садов общеразвивающего вида (4 - в городе, 9 - в селе),
- 1 детский сад компенсирующего вида (№ 19 г. Истра).

В 2013 г. введено в эксплуатацию два детских сада – новостройки: Муниципальное дошкольное образовательное учреждение Центр развития ребёнка – детский сад № 22 «Кораблик» - на 120 мест и Муниципальное дошкольное образовательное учреждение

Центр развития ребёнка – детский сад № 18 «Золотой ключик» - на 160 мест. Численность детей в возрасте от 1 до 6 лет, получающих услуги дошкольного образования в муниципальных дошкольных образовательных учреждениях в 2013 году составила 5 401, при этом общее количество детей указанного возраста – 7 424, но еще сохраняется очередность в МДОУ. Количество детей, состоящих на учете для определения в муниципальные дошкольные образовательные учреждения составляет на конец отчетного периода 2 691 человек. В 2014-2015 году с целью сокращения очередности планируется ввод двух детских садов (с. Павловская Слобода, г. Дедовск). В 2013 году родилось 1 655 детей (в 2012 году – 1 532). В детские сады было выдано 1 686 путевок. Фиксированная родительская плата за содержание детей в МДОУ не менялась с 01 апреля 2011 года и составляет 2400 рублей. Все муниципальные дошкольные учреждения района капитально отремонтированы, ветхие и аварийные учреждения отсутствуют.

Молодое поколение является стратегическим ресурсом государства и одновременно одним из важных субъектов его социально – экономической политики. От того, как сегодня обучена и воспитана молодежь, какими обладает навыками, зависит будущее страны. В Истринском муниципальном районе детям, подросткам и молодежи уделяется самое пристальное внимание. Все 25 муниципальных общеобразовательных учреждения, 9 из которых расположено в городской и 16 в сельской местности, реализуют программы общего образования, соответствующие современным требованиям обучения. В 2013-2014 учебном году во всех муниципальных общеобразовательных учреждениях, включая коррекционные и вечерние школы, а также в негосударственных образовательных учреждениях, обучалось 12 511 человек. Среднюю школу закончили 724 выпускника, из них, 6 человек со справками. Общее число выпускников муниципальных общеобразовательных учреждений, участвовавших в едином государственном экзамене по русскому языку и математике, из которых все сдавали ЕГЭ составило 560, все из них получили результаты не ниже минимального количества баллов, необходимого для получения отметки «удовлетворительно». «За особые успехи в учении» золотыми медалями награждены – 26

выпускников, серебряными – 31. В 2014 году процент успеваемости составил – 97% , процент качества знаний - 36 %. Общий объем расходов бюджета муниципального образования на общее образование в 2014 году составил 1 091,4 тыс. рублей, соответственно в расчете на 1 обучающегося в муниципальных общеобразовательных учреждениях 89,74 тыс. рублей.

Основной задачей деятельности дорожного комплекса района является создание современной и эффективной сети автомобильных дорог путем строительства новых, реконструкции или капитального ремонта существующих автомобильных дорог. На территории Истринского муниципального района дорожное сообщение представляют федеральные дороги протяженностью 89,9 км, территориальные автодороги общего пользования протяженностью 414,226 км, а также муниципальные дороги протяженностью 647,40 км. Всего протяженность дорог в районе составляет 1 151,5 км.

Столь обширная сеть дорог определяет особые задачи и предъявляет серьезные требования к обеспечению безопасности дорожного движения, техническому состоянию и благоустройству дорог. Следует отметить, что объемы выделяемых финансовых средств не позволяют производить капитальный ремонт дорог местного значения с твердым покрытием. Выделяемые финансовые средства расходуются, в основном, на текущие ремонтные работы и содержание дорог на территории района. Общая протяженность автомобильных дорог общего пользования местного значения, не отвечающих нормативным требованиям в 2014 году уменьшилась по сравнению с 2013 годом и составила 239,0 км. Доля протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения, не отвечающих нормативным требованиям, в общей протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения в 2013 году составила 36,55%. Планируется постепенное снижение протяженности муниципальных дорог, не отвечающих нормативным требованиям.

Основные населенные пункты района соединены с районным центром автобусными маршрутами. Доля населения, проживающего в населенных пунктах, не имеющих регулярного автобусного сообщения с административным центром муниципального района, в общей численности населения района составляет 0% (в 2012 году 0,91%). Основной транспортной магистралью города Истра является автодорога «Москва-Волоколамск». В настоящее время остро стоит вопрос о необходимости строительства маршрутов обхода г. Истра, что позволит вывести из города транспортный поток. Аналогичная ситуация сложилась в г. Дедовске. В город можно въехать-выехать по единственной дороге через железнодорожный переезд. Малейшие сбои в работе железной дороги, ремонтные работы на железнодорожном переезде парализуют систему жизнеобеспечения населения в Дедовске. Поэтому там крайне необходим дополнительный выезд из города.

Промышленный комплекс продолжает играть ведущую роль в экономике. В 2014 году промышленную деятельность вели 34 крупных и средних предприятий, 96 предприятий малого бизнеса, на которых занято порядка 24% населения, работающего в районе. Наиболее существенный рост объемов отгруженных товаров, выполненных работ и услуг произошел на таких крупных промышленных предприятиях, как ОАО «Истра-хлебопродукт», ЗАО «Инфаприм», ООО «Данфосс». Наибольший удельный вес в общем объеме производства имеет, по-прежнему, продукция пищевой промышленности – 51 %. Лидерами по объемам производства являются «Мясокомбинат «Павловская Слобода»; «Истра-хлебопродукт»; «Истра Нутриция»». Второй ведущей отраслью является химическое производство – удельный вес составил 15% от общего объема по району. В течение 2013 года в районе открылось несколько новых предприятий, и были запущены новые производственные мощности уже работающих.

18 июля 2013 года состоялся первый рабочий процесс на новых мощностях завода ООО «КРКА РУС». Первую партию лекарственных средств принял новый склад завода. С этого дня мы можем говорить о складе КРКА-РУС как о крупнейшем распределительном центре препаратов КРКА по всей России, который успешно работает и будет набирать обороты. Губернатор Московской области Андрей Воробьев посетил открытие I-ой очереди завода по производству гофрокартона ОАО «Архбум», российского лидера по производству упаковки и гофротары. Открытие новых предприятий способствует тому, что из года в год уровень регистрируемой безработицы в районе остается на очень низком уровне – 0.3 %.

Немалый вклад в развитие Истринского района вносит научно - промышленный комплекс, который определяет не только динамику развития реального сектора экономики, но и социально-экономическое положение района. Научная сфера района представлена 18 предприятиями, из них 4 крупных предприятия. Численность работающих в научной сфере более одной тысячи семисот человек. Средняя заработная плата составляет 33 тыс. руб. Активно работают научные предприятия района в области электромеханики, космоса и медицины; высоковольтных технологий; лектротермического оборудования. В области военных технологий работают такие предприятия района как ЗАО «Новатор» и ЗАО «НПП «Эра». В Истринском районе успешно работает предприятие, которое без преувеличения можно назвать лидером на рынке электрических контактов и контактных материалов - научно-производственное объединение «Благовест Истра».

Вторым, по числу занятых в экономике района и важнейшим, для создания комфортных условий жизни, работы и отдыха является потребительский рынок. Оборот розничной торговли за 2014 год увеличился на 16% и составил более 12 млрд. руб. На территории района сегодня работает 1 317 объектов торговли. Численность работающих в сфере потребительского рынка более 7 тысяч человек - это около 18 % населения, работающего в нашем районе.

Достаточно быстрыми темпами развивается сеть предприятий общественного питания. Сейчас в нашем районе работает 155 кафе, ресторанов и столовых. В 2014 году населению района оказывали услуги 188 предприятий службы быта, из них 74 предприятия расположены в сельской местности. Рост количества предприятий бытового обслуживания происходит за счет открытия новых предприятий, оказывающих прибыльные виды платных услуг: салоны красоты, станции технического обслуживания автомобилей, бани, гостиницы.

Малое предпринимательство – это сектор бизнеса, во многом определяющий темпы экономического роста, состояния занятости населения, структуру и качество выпускаемой продукции. И если крупный бизнес – это стержень современной экономики, то малый и средний бизнес – связующие его звенья. Поэтому развитие малого бизнеса важно как для всей России в целом, так и для отдельно взятого района. Число средних, малых и микропредприятий, зарегистрированных на территории муниципального образования (фактически осуществляющих деятельность) в отчетном году составило 1076. Сегодня малый бизнес обеспечивает работой более 17 тысяч человек (включая 3 851 индивидуального предпринимателя) и занимает устойчивые позиции в таких сферах экономики как торговля, общественное питание, строительство, бытовое обслуживание. В районе разработана и действует долгосрочная целевая Программа «Развитие субъектов малого и среднего предпринимательства в Истринском муниципальном районе в 2013 - 2015 годах».

Строительный комплекс Истринского района характеризуется интенсивным экономическим развитием, значительным техническим и производственным потенциалом. Введено жилья – 329,194 тыс. кв. м, в том числе многоэтажного – 39,593 тыс. кв. м, индивидуального – 194,508 тыс. кв. м. Введено газопроводов – более 15,0 км. Ведутся работы по проектированию пристройки СОШ №3 в г. Истра, а также сбор исходных данных для проектирования

физкультурно-оздоровительного комплекса в пос. Глебовский, детского сада на 100 мест в г. Дедовск.

В 2015 году планируется завершение строительства торгового комплекса Истринского РАЙПО, реконструкции завода ООО «К-Флекс» и др. Благодаря активной работе на территории района удастся привлечь не просто отдельных инвесторов, строящих предприятия, но создавать целые промышленные зоны. На сегодня их в районе три – это Павло-Слободская, Лучинская и Онуфриевская, последнюю из которых планируется активно развивать.

Основной задачей местной власти было и остается - обеспечение населения качественными жилищно-коммунальными услугами. На территории Истринского муниципального района расположены и осуществляют деятельность в сфере коммунального хозяйства 26 предприятий, 13 из которых частной формы собственности. Общая площадь жилых помещений в районе составляет 5 987 тыс. кв. метров. В 2014 году введено жилья: многоэтажного – 39,593 тыс. кв. м; коттеджного - 95,093 тыс. кв. м; индивидуального – 194,508 тыс. кв. м. Итого = 329,194 тыс. кв. метров. Общее количество многоквартирных домов на территории района в 2012 году составило 1 060 единиц.

В районе организована работа по оформлению земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома. В 2014 году число многоквартирных домов, расположенных на земельных участках, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет - 41. Площадь земельных участков, предоставленных в аренду и в собственность и для целей любого вида строительства (кроме жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства) составила 70,31 га и 114,73 га, соответственно. В дальнейшем будет происходить уменьшение данных показателей в связи с уменьшением площади свободных земель, государственная собственность на которые не разграничена.

На территории Истринского муниципального района с осени 2012 года осуществляется выделение земельных участков многодетным жителям. По данным Истринского управления социальной защиты населения, в нашем районе проживают 664 многодетные семьи, 320 из них, обратилось в районную администрацию с просьбой о выделении земельного участка. В настоящее время участки многодетным семьям выделяются в д. Карасино (СП Онуфриевское) и в районе д. Дуплево (СП Ядроминское), там уже утверждена схема архитектурно-планировочной организации территории. На перспективу разрабатывается план земельных участков в районе д. Парфенки под дачную застройку. Все работы по подготовке документации администрация выполняет за счет бюджетных средств. Планируется, что все многодетные семьи, заявившие о своем желании иметь землю и подавшие в администрацию документы на сегодняшний день и в соответствии с законодательством, будут обеспечены земельными участками.

В 2014 году работа аграрного сектора была направлена на проведение Государственной аграрной политики Правительства Московской области в сфере сельского хозяйства. В целях повышения экономической эффективности, улучшения качества и увеличения валового объема сельхозпродукции в районе проводится работа по внедрению интенсивных технологий выращивания сельскохозяйственных культур, применению энергосберегающих технологий, приобретению современной многофункциональной техники и внедрению новых высокопродуктивных сортов зерновых и технических культур. На 1 января 2014 года поголовье дойного стада в сельхозпредприятиях района составило 2 689 голов, что на 9 голов выше соответствующего уровня прошлого года. Валовое производство молока составило 13 804 тонны, надой на одну фуражную корову в 2014 году составил 5 109 кг. Производство мяса

в 2014 году составило 47 794,8 тонн. В 2014 году к крупным и средним сельхозпредприятиям отнесены 3 предприятия (ООО "Птицефабрика Ново-Петровская", ОАО "Онуфриевский", ФГУП НЭХ "Снегири"). С прибылью в 2014 году сработали два предприятия ООО "Птицефабрика Ново-Петровская" и НЭХ "Снегири".

14 сентября 2014 года в Истринском муниципальном районе состоялись выборы депутатов в Советы депутатов городских и сельских поселений, которые из своего состава согласно изменениям законодательства Московской области избрали Глав поселений и определили руководителей администраций поселений, осуществляющих все исполнительно - распорядительные функции.

Глава района был избран из состава действующего районного Совета депутатов. Главой Истринского муниципального района стал Председатель Совета депутатов района Александр Георгиевич Скворцов.

На расширенном заседании районного Совета депутатов на должность Руководителя администрации Истринского муниципального района был единогласно утвержден Андрей Геннадьевич Дунаев.

Масштабным событием не только для Подмосковья, но и для всей культурной общественности России ознаменован 2014 год: в декабре месяце в Истринском районе откроет свои двери Музейно-выставочный комплекс «Новый Иерусалим». С момента своего создания в 1920 году музей «Новый Иерусалим» располагался на территории Воскресенского Ново-Иерусалимского ставропигиального монастыря. Реставрационные работы здесь сопровождалось строительством для музея уникального здания, суперсовременного по наличию музейных технологий. Первый этап создания в Истринском районе уникального туристического кластера, ядром которого, безусловно, являются музейный комплекс и восстановленный монастырь, завершается в конце этого года презентацией нового здания Музейно-выставочного комплекса «Новый Иерусалим». В здании запланированы не только экспозиционно-выставочные площади для широкого представления музейных коллекций, помещения для фондохранилищ и реставрационных мастерских, но и помещения современной инфраструктуры. Это, прежде всего, многофункциональный конференц-зал, Центр равных возможностей (центр для детей и взрослых), кафе, сувенирные музейные магазины, WI-FI, удобный паркинг и гостиница. Территория комплекса будет доступна для посещения лицами с ограниченными возможностями.

По словам Руководителя администрации Истринского муниципального района Андрея Дунаева ожидается увеличение количества туристов к 2018 году – до 1 миллиона 200 тысяч человек в год. В целом туристический кластер Истринского края будет включать в себя и видовые места, военно-патриотические мемориалы, объекты инфраструктуры и пешеходные зоны, развитые рекреационные зоны Истринского водохранилища, предприятия общественного питания, размещения, шопинга. Территориально кластер будет «закрывать» весь район. В каждом населенном пункте будет своя изюминка, чтобы превратить Истринский район в образцово-показательную витрину Подмосковья. «Моё предназначение – работа для всех людей, которые постоянно проживают в нашем районе, а также туристов и гостей», - считает Андрей Геннадьевич Дунаев.

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме¹.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

¹ ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ)

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимый для проведения оценки;
3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
4. Выбор подходов и методов для расчета стоимости объекта оценки;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов;
6. Согласование результатов оценки и расчёт итоговой рыночной стоимости объекта оценки;
7. Составление Отчета об оценке.

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

В данном Отчете используются понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

8 АНАЛИЗ РЫНКА

При расчёте величины рыночной стоимости объекта оценки и в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность, Оценщик провёл краткий анализ местоположения объекта оценки, политической и социально-экономической обстановки в регионе местоположения объекта оценки, анализ сегмента рынка объекта оценки и его ближайшего окружения.

Данный анализ проведён в целях дополнительного обоснования представленных в Отчёте об оценке расчётов и суждений.

8.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в августе текущего года ускорился до 2,3% (здесь и далее: г/г) после роста на 1,8% (по уточненным данным ведомства) по итогам июля. За январь-август текущего года рост ВВП составил 1,7% в годовом выражении.

Ускорению темпов роста ВВП в августе могла способствовать более уверенная динамика промышленного производства в этом месяце. По данным Росстата, в августе промпроизводство увеличилось на 1,5% после роста на 1,1% месяцем ранее. При этом с исключением сезонности в августе 2017 года промышленное производство увеличилось на 0,3% (месяц к месяцу). По итогам восьми месяцев текущего года промпроизводство увеличилось на 1,9% по сравнению с соответствующим периодом 2016 года.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в августе в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» рост замедлился до 2,9% с 4% месяцем ранее. Сектор «**Обрабатывающие производства**» вернулся к росту на 0,7% после сокращения на 0,8% в июле. В секторе «**электроэнергия, газ и пар**» рост выпуска увеличился на 0,3% после слабого роста на 0,1% месяцем ранее. «**Водоснабжение**» в отчетном периоде сократило снижение до 3,4% после падения на 4% в июле.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Май'17	+5,6	+5,7	+4,7	+1,1
Июнь'17	+5,2	+2,9	+0,6	-0,3
Июль'17	+4,0	-0,8	+0,1	-4,0
Август'17	+2,9	+0,7	+0,3	-3,4
Январь-август'17	+3,2	+0,9	+1,9	-2,4

Таким образом, наиболее высокие темпы роста промышленного производства в августе наблюдались в добывающем секторе. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных секторов и позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-август 2017	Август 2017 / Август 2016	Январь-август 2017 / Январь-август 2016
Добыча угля, млн тонн	267	+3,4%	+7,0%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	365	+1,5%	+0,8%
Природный газ, млрд м3	391	+19,7%	+14,1%
Мясо скота, млн тонн	1,5	+12,9%	+7,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,1	+7,1%	+5,1%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,8	-1,9%	+4,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	95,5	+16,3%	+23,5%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,7	-6,7%	-8,0%
Кирпич строительный из цемента, бетона или камня, млрд усл. ед.	2,0	-3,0%	-8,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	14,5	-5,9%	-3,2%
Цемент, млн тонн	37,1	+2,7%	-2,1%
Трубы стальные, млн тонн	7,4	+23,3%	+1,8%
Автомобили легковые, тыс. штук	851	+24,9%	+21,4%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	91,7	+30,0%	+14,2%

В добывающем сегменте достаточно высокие темпы роста сохранились в добыче **угля и природного газа** (+7% и 14,1% соответственно). На фоне восстановления положительной динамики обрабатывающих производств, значительный рост был зафиксирован в производстве **мяса, трикотажных изделий, легковых и грузовых автомобилей**. В то же время, производство ряда строительных материалов (**строительный кирпич, блоки и сборные конструкции**) на годовом окне продолжает снижаться.

Помимо этого, во второй половине сентября Росстат предоставил информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-июля 2017 года. Он составил

5,6 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2016 года российские компании заработали 6 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль по итогам семи месяцев текущего года сократилась на 6,7%. При этом стоит отметить, что в январе-июле темпы снижения сальдированного финансового результата замедлились по сравнению с ситуацией за I полугодие 2017 года (-10,9%).

Показатель	Январь-июль 2017 г.	Справочно: Январь-июль 2016 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+5 589,8	+5 994,2
Доля убыточных предприятий	30,9%	30,4%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,5 п.п. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года до 30,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

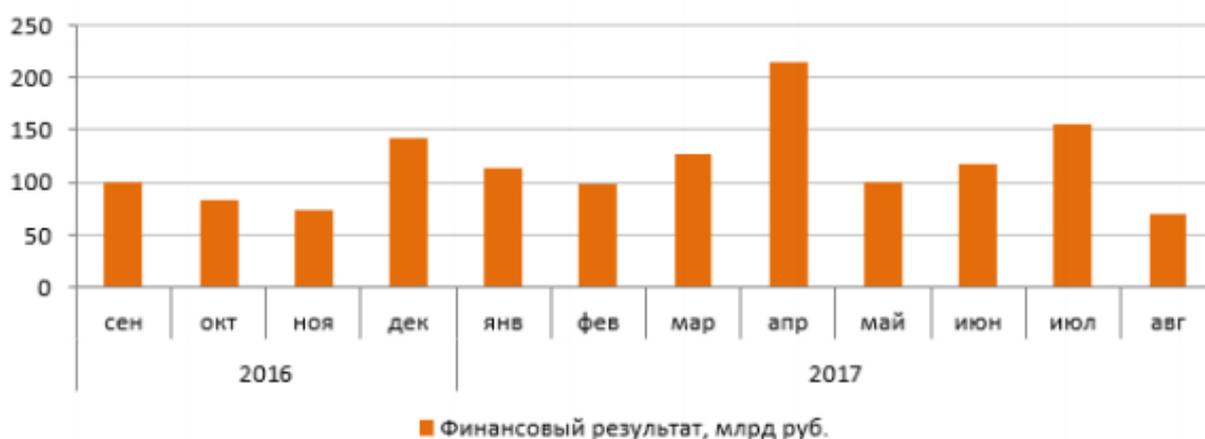
Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-июле 2017 г., млрд руб.	Январь-июль 2017 г. / Январь-июль 2016 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+162,0	-8,7%
Добыча полезных ископаемых	+1488,1	+17,1%
Обрабатывающие производства	+1510,6	-6,4%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+401,6	+6,4%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+373,0	+1,4%
Водоснабжение	+9,5	+52,1%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+712,9	-26,9%
Строительство	+39,0	-29,9%
Транспортировка и хранение	+591,8	+6,0%
Информация и связь	+228,9	-7,5%

По итогам семи месяцев текущего года большинство видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Однако нельзя не отметить разнонаправленную динамику фин. результата по различным видам деятельности. Так, положительный сальдированный результат снизился в сегментах «Сельское хозяйство», «Обрабатывающие производства», «Оптовая, розничная торговля и ремонт», а также «Строительство». В то же время сальдированный финансовый результат в сегментах «Добыча полезных ископаемых» и «Водоснабжение» показал значительный рост (на 17,1% и 52,1% соответственно). Кроме этого, динамика сальдированного фин. результата в электроэнергетическом, транспортном и информационном сегментах с начала года перешла в положительную область, а в сельскохозяйственном сегменте – снижение замедлилось с 13,9% по итогам I п/г до 8,7% за январь-июль 2017 г.

Прибыль банковского сектора в августе составила 71 млрд руб. после 156 млрд руб. по итогам июля (в том числе прибыль Сбербанка составила 60,6 млрд руб.). За восемь месяцев текущего года прибыль кредитных организаций составила 997 млрд руб. (из этой суммы прибыль Сбербанка – 433 млрд руб.) по сравнению с 532 млрд руб. за аналогичный

период 2016 г. (рост в 1,9 раза). Что касается других показателей банковского сектора, то здесь можно отметить продолжение роста **активов** (+1,3%), составивших 81,3 трлн руб. на конец августа. Совокупный объем **кредитов экономике** увеличился на 0,5%. При этом объем **кредитов нефинансовым организациям** показал слабый рост на 0,1%. В то же время объем **кредитов физическим лицам** продолжил расти опережающими темпами (+1,6%). По состоянию на 1 сентября текущего года совокупный объем **кредитов экономике** составил 41,5 трлн руб., в том числе **кредиты нефинансовым организациям** – 30 трлн руб., и **кредиты физическим лицам** – 11,5 трлн руб. На фоне сохранения инфляции на низком уровне, мы ожидаем снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается инфляции на потребительском рынке, то в сентябре большую часть времени цены не менялись. Исходя из недельных данных, за весь сентябрь цены снизились на 0,1%. Таким образом, по состоянию на 1 октября в годовом выражении инфляция снизилась до 3% после 3,3% на начало сентября.

Динамика инфляции по месяцам в 2016-2017 гг.

Месяц	2016	2017
Июнь	0,4%	0,4%
Июль	0,5%	0,3%
Август	0,0%	-0,5%
Сентябрь	0,2%	-0,1%

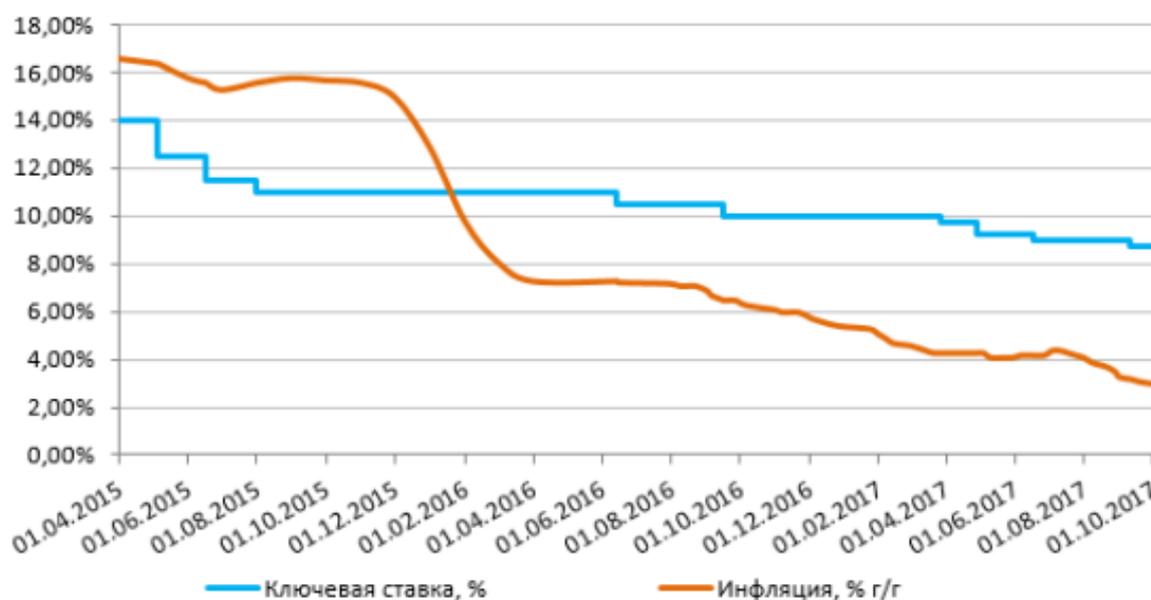
Одним из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен, является динамика обменного курса рубля. В отчетном периоде рост цен на нефть способствовал укреплению национальной валюты. В сентябре среднее значение курса доллара составило 57,7 руб. после 59,6 руб. в августе.

Динамика официального курса доллара США в 2016-2017 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июнь'17	56,5	59,1	57,9
Июль'17	59,1	59,5	59,7
Август'17	59,5	58,7	59,6
Сентябрь'17	58,7	58,0	57,7

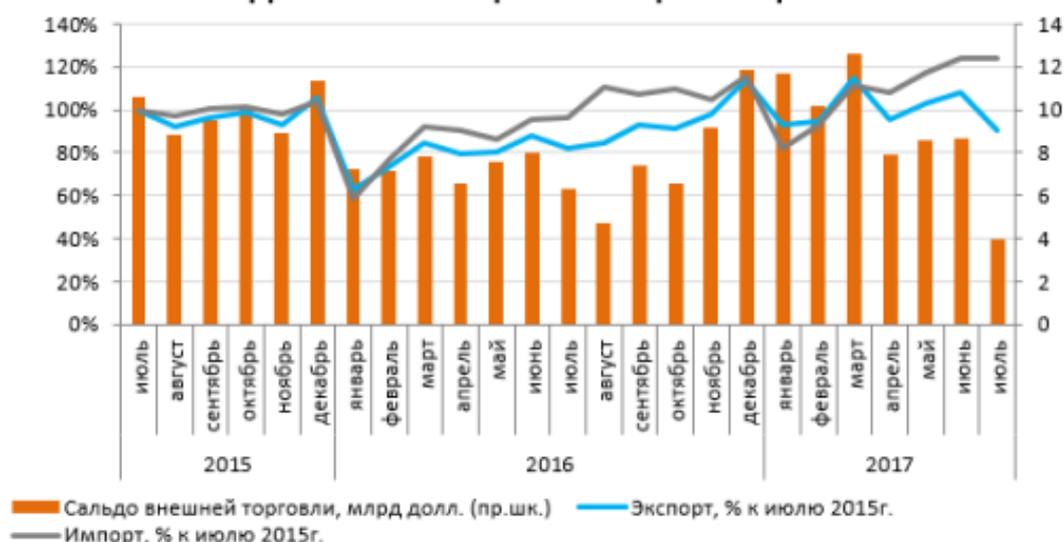
Стоит отметить, что 15 сентября состоялось заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была уменьшена на 50 б.п. до уровня 8,5%. Представители Банка России отметили сохранение инфляции вблизи целевого уровня на фоне продолжения роста экономики, а также снижение инфляционных ожиданий. Кроме этого, регулятор отметил, что допускает снижение ключевой ставки на горизонте ближайших двух кварталов. Тем не менее, сейчас ключевая ставка превышает уровень годовой инфляции более чем в два раза.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Помимо денежно-кредитной политики, существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам января-июля текущего года составил 190,8 млрд долл. (+26,8% к январю-июлю 2016 г.). В то же время товарный импорт составил 127,3 млрд долл. (+27,4% к январю-июлю 2016 г.). В июле положительное сальдо торгового баланса составило 4 млрд долл., упав к июню 2016 года на 37,3%. Положительное сальдо торгового баланса за период с января по июль 2017 года составило 63,6 млрд долл. (+25,5%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Экспорт снизился до уровней начала текущего года, в то время как импорт остался на максимальных значениях за последние два года. Высокие темпы роста импорта, наблюдавшиеся в последние месяцы, привели к снижению внешнеторгового сальдо, что в свою очередь может быть одной из причин ослабления рубля в июле-августе текущего года.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-июле 2017 г.

Показатель	Млрд долл. США	Январь-июль 2017 / Январь-июль 2016, %
Экспорт, в т. ч.	190,8	+26,8
Топливо-энергетические товары	120,2	+34,1
Металлы и изделия из них, в т. ч.	19,8	+27,6
черные металлы	12,0	+37,4
цветные металлы	7,1	+14,3
Машины, оборудование и транспортные средства	12,2	+6,6
Продукция химической промышленности, в т. ч.	13,2	+12,4
калийные удобрения	1,1	-6,7
азотные удобрения	1,3	-2,3
Продовольственные товары и с/х сырье	10,0	+18,8
Импорт, в т. ч.	127,3	+27,4
Машины, оборудование, транспортные средства	57,3	+34,0
Продовольственные товары и с/х сырье	16,0	+16,8
Продукция химической промышленности	21,9	+19,2

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что как экспорт, так и импорт большинства важнейших товаров в январе-июле выросли к аналогичному периоду 2016 года. Лидером роста среди экспортируемых товаров стали **черные металлы** (+37,4%). При этом рост экспорта **металлов и изделий из них** составил 27,6%. Экспорт **топливно-энергетических товаров** вырос на 34,1%. Наиболее скромный рост показал вывоз **машин, оборудования и транспортных средств** (+6,6%). При этом экспорт минеральных удобрений, наоборот, продемонстрировал снижение. Так, вывоз **азотных**

удобрений сократился на 2,3%, в то время как экспорт калийных удобрений снизился на 6,7%. Что касается импорта важнейших товаров, то ввоз машин, оборудования и транспортных средств вырос на 34%; продукции химической промышленности – увеличился на 19,2%; продовольственных товаров и с/х сырья – вырос на 16,8%.

Показатель	1.07.17	1.07.16	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	529,615	524,550	+1,0%
	1.09.17	1.09.16	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	423,978	395,198	+7,3%

Что касается динамики внешнего долга страны, то по оценке ЦБ, по состоянию на 1 июля текущего года объем внешнего долга увеличился за год на 1% до 529,6 млрд долл. В то же время золото-валютные резервы Центрального Банка по состоянию на 1 сентября выросли за год на 7,3% до 424 млрд долл.

Выводы:

- Промпроизводство в годовом выражении в августе 2017 года увеличилось на 1,5% после роста на 1,1% месяцем ранее;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-июле текущего года составил 5,6 трлн руб. по сравнению с 6 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,5 п.п. до 30,9%;
- В банковском секторе в январе-августе 2017 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 997 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 433 млрд руб.) по сравнению со 532 млрд руб. за аналогичный период прошлого года;
- Потребительские цены в сентябре снизились на 0,1%, при этом рост цен в годовом выражении на начало октября замедлился до 3%;
- Среднее значение курса доллара США в сентябре на фоне роста цен на нефть сократилось до 57,7 руб. по сравнению с 59,6 руб. в августе;
- Товарный экспорт по итогам января-июля 2017 г. вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 26,8% до 190,8 млрд долл., в то время как товарный импорт за этот же период увеличился на 27,4% до 127,3 млрд долл.
- Объем золотовалютных резервов России за год увеличился на 7,3% до 424 млрд долл.

Источник: http://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_sentyabr/

8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость

8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

В статье 7 Земельного кодекса РФ земли по целевому назначению классифицируются следующим образом:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, обороны и т. п. земли специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов (они имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, это, например, лечебно-оздоровительные местности и курорты);
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда (занятые водными объектами или относящиеся к водоохранным зонам);
- земли запаса.

Ст. 85 ЗК РФ делит населенные пункты на 9 зон:

- жилые;
- общественно-деловые;
- рекреационные;
- производственные;
- сельскохозяйственные;
- инженерные;
- военные;
- земли специального назначения;
- иным территориальным зонам.

Таким образом, принимая во внимание местоположение, категорию, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые земельные участки принадлежат к рынку земель, сегменту рынка – землям сельскохозяйственного назначения, под сельскохозяйственное производство.

8.2.2 Анализ рынка земельных участков Московской области на конец первого полугодия 2017 года

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

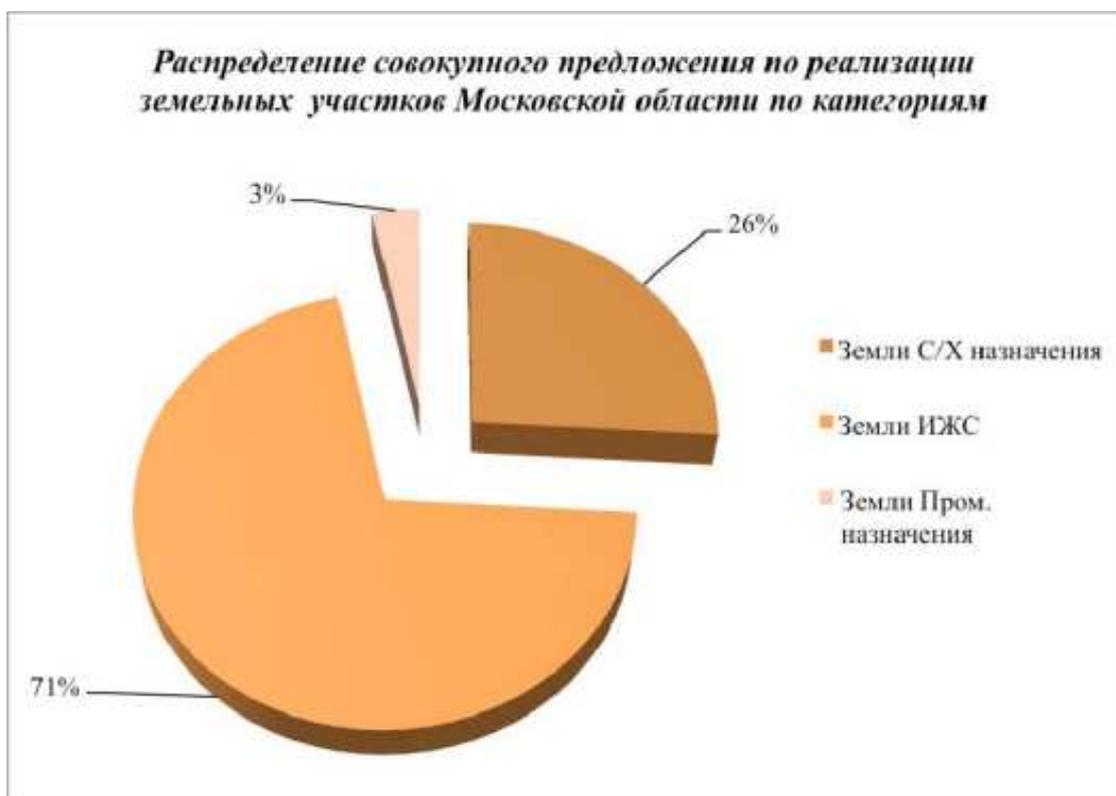


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте

Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

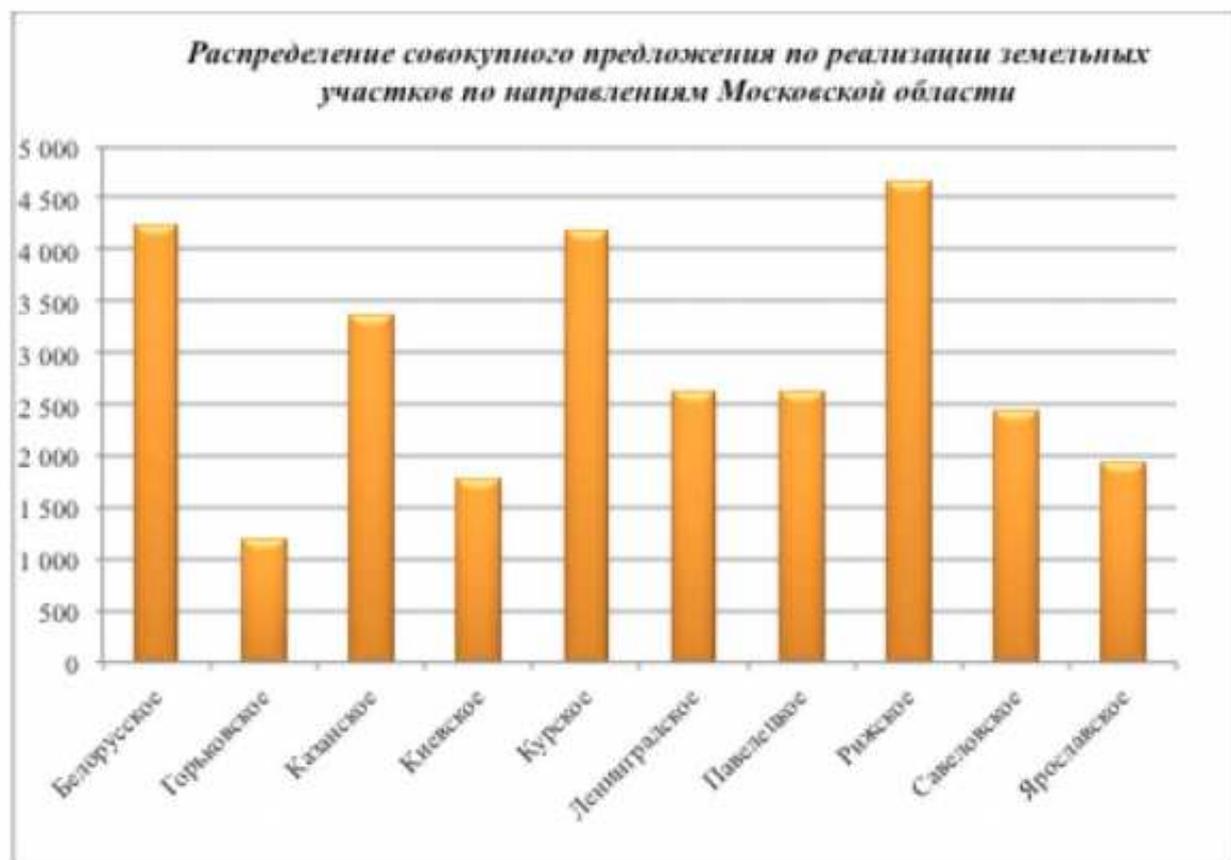


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

№ п/п	Наименование	Земельный участок с кадастровым номером 50/08/008/2017/001/001/001/001			Земельный участок с кадастровым номером 50/08/008/2017/001/001/001/002			Земельный участок с кадастровым номером 50/08/008/2017/001/001/001/003		
		Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли	Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли	Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли	Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли	Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли	Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли	Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли	Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли	Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли
1	Земельный участок с кадастровым номером 50/08/008/2017/001/001/001/001	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
2	Земельный участок с кадастровым номером 50/08/008/2017/001/001/001/002	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
3	Земельный участок с кадастровым номером 50/08/008/2017/001/001/001/003	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
4	Земельный участок с кадастровым номером 50/08/008/2017/001/001/001/004	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
5	Земельный участок с кадастровым номером 50/08/008/2017/001/001/001/005	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
6	Земельный участок с кадастровым номером 50/08/008/2017/001/001/001/006	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
7	Земельный участок с кадастровым номером 50/08/008/2017/001/001/001/007	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
8	Земельный участок с кадастровым номером 50/08/008/2017/001/001/001/008	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
9	Земельный участок с кадастровым номером 50/08/008/2017/001/001/001/009	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
10	Земельный участок с кадастровым номером 50/08/008/2017/001/001/001/010	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000

Таблица 1. Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Как видно из Таблицы 1 самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение участка;
- Площадь участка;
- Наличие/отсутствие коммуникаций;
- Рельеф участка;
- Качество подъездных путей;
- Форма участка;
- Вид права (собственность/аренда);
- Категория земель;
- Вид разрешенного использования;
- Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа в Таблице 2, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а также удаленности от МКАД.

Категория	Назначение	Класс	Зона отчуждения МКАД			Зона отчуждения МКАД			Зона отчуждения МКАД		
			до МКАД	от МКАД до МКАД	от МКАД до МКАД	от МКАД до МКАД	от МКАД до МКАД	от МКАД до МКАД	от МКАД до МКАД	от МКАД до МКАД	от МКАД до МКАД
I	Земельный участок	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
II	Земельный участок	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
III	Земельный участок	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
IV	Земельный участок	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
V	Земельный участок	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
VI	Земельный участок	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
VII	Земельный участок	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
VIII	Земельный участок	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
IX	Земельный участок	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
X	Земельный участок	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000

Таблица 2. Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

- максимальная стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

- максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Источник: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

8.2.3 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

- объективные факторы - это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка - налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);
- физические факторы - местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);
- факторы, влияющие на скорость продажи - количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;
- факторы, связанные с феноменом массово
- осознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Источник информации: <http://48.rpn.gov.ru/node/5919>

8.2.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

- На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:
- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;

-
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
 - количество покупателей/продавцов;
 - уровень денежных доходов покупателей;
 - цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
 - потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;
 - сезонность.

8.2.5 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки

В рамках проведения анализа сегмента рынка объекта оценки, а также следуя требованиям п.11 ФСО №7, Оценщик провел анализ фактических данных о ценах предложений продажи земельных участков из сегмента рынка объекта оценки.

Информация по фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов представлена в следующих ниже таблицах.

Таблица 8-1 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки

Аналоги для земельных участков:

№, п.п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Московской области, Истринском районе, д. Шишаиха	Московская область, Истра, Истринский р-н, д. Мазилово	Московская область, Истра, МО, Истринский р-н, д. Первомайское.	Московская область, Истра, МО, Истринский р-н, д. Первомайское	Московская область, Хотьково, Лешково
8	Площадь, кв.м.	90 000,00	17 600,00	30 000,00	50 000,00	40 000,00
	Стоимость, руб.	13 500 000,00	2 000 000,00	6 000 000,00	10 000 000,00	4 650 000,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	150,00	113,64	200,00	200,00	116,25
10	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
11	Разрешенное использование земельного участка	с/х производство	ведение сельского хозяйства	с/х производство	с/х производство	с/х производство
12	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
13	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_900267855	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_1.76_ga_snt_dnp_1030228745	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_1101713736	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1174160364	https://www.avito.ru/hotkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_1059722500

Согласно п. 22б ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;». Так как на рынке по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки представлено большое количество предложений схожих с объектами оценки. Оценщик ведет расчет и принимает в качестве аналогов все изложенные выше предложения.

8.2.6 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

По результатам проведенного анализа фактических цен предложений к продаже земельных участков, сопоставимых с объектами оценки, Оценщик установил, что цены предложений лежат в диапазоне от 113,64 – 200,00 руб./ кв. м

Среднее арифметическое значение 155,98 руб./кв. м

В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами.

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. 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.

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.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки проводился исходя из исходя из установленной категории оцениваемых земельных участков, их разрешенного и фактического использования.

Исходя из данных критериев, текущее использование земельных участков признано вариантом их наиболее эффективного использования.

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наилучшее и наиболее эффективное использование
1	50:08:02070276:41	283 867,00	Земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
	Итого:	283 867,00			

10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

В данном Отчёте целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки, являющихся объектами недвижимого имущества, в частности, земельными участками. Далее Оценщиком рассмотрены основные подходы и методы к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости и земельных участков.

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

В теории оценки существует три общепризнанных подхода, через которые реализуются указанные выше принципы оценки: затратный, сравнительный и доходный подходы. В свою очередь, каждый из них реализуется через определенные методы оценки, представленные в таблице ниже.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.¹

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки.

¹ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1)

10.2 Методы оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования (источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р).

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Считается, что стоимости земельных участков, полученные различными методами, равнозначны. Однако при сравнении результатов, полученных различными методами, предпочтение следует отдать тем, которые исчислены с использованием более достоверной информации. Каждый из данных методов может быть использован не только для экспертных оценок локальных объектов, но и при наличии достаточного массива данных о сделках для построения моделей рынка методами математической статистики с использованием прикладных программных продуктов.

Таблица 10-1 Подходы и методы, используемые в оценке земельных участков

Используемые методы	Особенности ЗУ	Подход к оценке, на котором базируется метод
Метод сравнения продаж Метод выделения Метод распределения	застроенные, незастроенные застроенные застроенные	Сравнительный
Метод капитализации земельной ренты Метод остатка Метод предполагаемого использования	застроенные, незастроенные застроенные, незастроенные застроенные, незастроенные	Доходный

Источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р)

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и - незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения

Метод выделения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка. Метод выделения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Также для применения метода необходимо соблюдение условия соответствия улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения

Метод распределения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Метод распределения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

На основании законодательного акта «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р, Оценщик признал возможным и целесообразным применить метод сравнения продаж в рамках

сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости **объектов оценки**, как наиболее достоверного и основанного на актуальных рыночных данных.

При анализе рынка земельных участков и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка незастроенных земельных участков, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, категории земель и разрешенному использованию земельных участков, на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке прав на земельный участок. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 14 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик считает возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.**

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик не располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик считает невозможным применить доходный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки.**

11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1 Методика расчета

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Процедура метода, следующая:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет

совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

11.2 Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (руб./кв.м.).

11.3 Подбор объектов-аналогов

При сравнительном подходе с использованием метода сравнения продаж, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже) земельных участков, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам:

- продажа права собственности на земельные участки,
- дата предложения (оферты) не позже даты оценки,
- категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.

При сравнительном подходе с использованием метода количественных корректировок рассматривались цены предложения продаж объектов-аналогов, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете. При проведении оценки учитывался тот факт, что цены сделок обычно ниже цен предложения. На этот фактор вводилась соответствующая корректировка.

Оценщиком был использован материал по продажам сопоставимых объектов их сегмента рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки. Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки» данного Отчета.

Аналоги для земельных участков:

№, п.п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Московской области, Истринском районе, д. Шишаиха	Московская область, Истра, Истринский р-н, д. Мазилово	Московская область, Истра, МО, Истринский р-н, д. Первомайское.	Московская область, Истра, МО, Истринский р-н, д. Первомайское	Московская область, Хотьково, Лешково
8	Площадь, кв.м.	90 000,00	17 600,00	30 000,00	50 000,00	40 000,00
	Стоимость, руб.	13 500 000,00	2 000 000,00	6 000 000,00	10 000 000,00	4 650 000,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	150,00	113,64	200,00	200,00	116,25
10	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
11	Разрешенное использование земельного участка	с/х производство	ведение сельского хозяйства	с/х производство	с/х производство	с/х производство
12	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
13	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_900267855	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_1.76_ga_snt_dnp_1030228745	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_1101713736	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1174160364	https://www.avito.ru/hotkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_1059722500

11.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

Имущественные права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на земельный участок. На рынке земли существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности на земельный участок.

Так как объекты-аналоги на рынке предложений были подобраны с аналогичными правами (собственность), то корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже или аренде.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, под редакцией Лейфера Л.А., Том 3. (Стр. 279, табл. 77).

Величина корректировки была принята на уровне минус -9,20% для земельных участков.

Рисунок 11-1 Корректировка на уторгование

2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2016», под редакцией Лейфера Л.А., Том 3. (Стр. 279, табл. 77).

Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки). Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности совершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости. В настоящее время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Назначение (категория и разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Аналоги были подобраны с сопоставимой оцениваемым

объектам категорий и разрешенным использованием, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Анализ объектов - аналогов показывает единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины. Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги расположены в одном районе Московской области и после проведенного анализа были признаны сопоставимыми. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Наличие инженерно-коммуникационных систем. Наличие подведенных на участок инженерных коммуникаций является важным ценообразующим фактором для земельного рынка, так как подведение данных коммуникаций требует существенных временных и финансовых затрат.

Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют фактического подключения к различным инженерно-коммуникационным сетям, во введении данной корректировки нет необходимости.

Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта.

Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости - 2016, под редакцией Лейфера Л.А., «Зависимость удельной цены от площади земельного участка с/х назначения». (Стр. 176, таб. 54).

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

11.5 Определение стоимости объектов оценки

Далее был произведен расчет рыночной удельной стоимости объектов оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж. Данный расчет представлен в таблице ниже.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

Таблица 11-1 Расчет удельной стоимости объектов оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Цена, руб./кв.м.		150,00	113,64	200,00	200,00	116,25
Рыночные условия (дата продажи)		ноя.17	ноя.17	ноя.17	ноя.17	ноя.17
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		136,20	103,19	181,60	181,60	105,56
Месторасположение	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Московской области, Истринском районе, д. Шишаиха	Московская область, Истра, Истринский р-н, д. Мазилово	Московская область, Истра, МО, Истринский р-н, д. Первомайское.	Московская область, Истра, МО, Истринский р-н, д. Первомайское	Московская область, Хотьково, Лешково
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		136,20	103,19	181,60	181,60	105,56
Общая площадь, м ²	283 867,00	90 000,00	17 600,00	30 000,00	50 000,00	40 000,00
Корректировка на функциональное назначение объекта		-7,00%	-7,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м ²		126,67	95,97	181,60	181,60	105,56
Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный

Корректировка на инженерно-геологические условия		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		126,67	95,97	181,60	181,60	105,56
Показатель совокупной корректировки, %		16,20%	16,20%	9,20%	9,20%	9,20%
Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок		0,14	0,14	0,24	0,24	0,24
Удельный показатель стоимости, руб. / кв.м.	143,66					

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 11-2 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.
1	50:08:02070276:41	283 867,00	143,6600	40 780 333,22
	Итого:	283 867,00		40 780 333,22

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 11-3 Расчет стоимости объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория	Наилучшее и наиболее эффективное использование	Адрес	Справедливая стоимость, руб.
1	50:08:02070276:41	283 867,00	Земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	40 780 333,22
	Итого:	283 867,00				40 780 333,22

Источник информации: расчет Оценщика

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объектов оценки был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, от использования затратного и доходного подходов в Отчете представлен обоснованный отказ.

Так как в оценке был использован один подход, его результатам был присвоен удельный вес 1,00.

Таблица 12-1 Расчет итоговой согласованной стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу (НДС не облагается), руб.	Согласованная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб.
1	Земельный участок	50:08:02070276:41	283 867,00	40 780 333,22	40 780 333,22
	<i>Интегральный показатель веса по соответствующему подходу</i>			<i>1</i>	
	Итого:		283 867,00		40 780 333,22

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, итоговая согласованная справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 01 декабря 2017 года составляет:

40 780 333,22 (Сорок миллионов семьсот восемьдесят тысяч триста тридцать три рубля 22 копейки) руб. (НДС не облагается).

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Заданием на оценку №201712 от 01 декабря 2017 г., заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость» (Заказчик) и ООО «Сюрвей.ру» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Земельный участок общей площадью 283 867,00 кв.м.).

Оценка проведена по состоянию на 01 декабря 2017 года и представлена в Отчете об оценке №500-88-201712 от 01 декабря 2017 года.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 26.09.2014г. (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Информация, характеризующая объект оценки, методики расчётов, выводы, все основные предположения оценки, а так же иная информация, использованная в процессе определения стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчёта. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого документа с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 01 декабря 2017 года составляет (НДС не облагается):

40 780 333,22 (Сорок миллионов семьсот восемьдесят тысяч триста тридцать три рубля 22 копейки) руб. (НДС не облагается).

В том числе:

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость, руб.
1	50:08:02070276:41	283 867,00	40 780 333,22
	Итого:		40 780 333,22

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»


/Миронов А.А./


/Миронов А.А./



14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

14.1 Перечень методической литературы

- Справочника оценщика недвижимости – 2016» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2017» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №21, 2017» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

14.2 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (<http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/2016241101>).

15 ДОКУМЕНТАЦИЯ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»
Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1
Телефон: (495) 509-22-72, факс: (495) 505-39-45
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается

Страхователь

1

Страховщик

нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «16» апреля 2016 года по «15» апреля 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «16» апреля 2010 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60.000.000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на

Страхователь

2

Страховщик

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022156/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Миронов Антон Андреевич**
Паспортные данные: 4511 №627662, выдан: 24.03.2012г. Отделением УФМС России по г.Москве по району Ховрино, код подразделения 770-027
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь

Страховщик

- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.
- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Заместитель начальника отдела по юридической сектором
Верховский А.В., действующий на основании Доверенности №
4741719-3/15 от 18.11.2015г.)



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022155/16

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Миронов Александр Андреевич**
Паспортные данные: 45 01, 508184, 60 о/м г. Москвы, 16.12.2001 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.

Страхователь

Страховщик

- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Александр Андреевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Заместитель начальника отдела - заведующий сектором
Верховский А.В. действующий на основании Доверенности №
4741719-3/15 от 18.11.2015 г.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 октября 2007 г.

Дата

№ 772-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Миронов Александр Андреевич

Паспорт 45 01 №508184 выдан

60 Отделением милиции города Москвы

16.12.2001

(Ф.И.О. гражданина)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП 540970 30.06.2003

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа в профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 222 от « 30 августа 2006 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НИ АРМО

Должность, государственного лица

Москва



Петровская Е.В.



ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

05.10.2017 №20-10/17

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

30.08.2006 г. за регистрационным № 222

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 05.10.2017

Дата составления выписки 05.10.2017

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

05.10.2017 №21-10/17

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

30.08.2006 г. за регистрационным № 222

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Наличие дисциплинарных взысканий за последние два года с указанием причин: за нарушение требований по предоставлению информации и уплате взносов или за нарушения в отчетах

Нет

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **05.10.2017**

Дата составления выписки **05.10.2017**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11 июля 2012 г.

Дата

№ 2860-12

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Миронов Антон Андреевич

Паспорт 45 11 №627662 выдан
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ХОВРИНО

(Ф.И.О. оценщика)

24.05.2012

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова

диплом о профессиональной переподготовке ПП 411277 10.08.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 223 от « 30 августа 2006 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО

Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

02.02.2017 №3-02/17

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Антон Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

30.08.2006 г. за регистрационным № 223

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **02.02.2017**

Дата составления выписки **02.02.2017**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

09.06.2017 № 04-03668/17

на № _____ б/н _____ от _____ б/д _____

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

а/я 356, г. Москва, 101000
Сюрвей.ру (ООО)

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

И.о. начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (11-93)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
09.07.2012 № МО-12/ЗВ-477058

В.1

1	Кадастровый номер	50:08:0070276:41	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2		
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	50:08:0000000:170	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 29.11.2011					
5	—							
7	Местоположение:	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское						
8	Категория земель:	—						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь	—						
9	Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:	—						
11	Площадь: 283867 +/- 372 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 884103.77	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 3.1145	14	Система координат: МСК-50, зона 1	
15	Сведения о правах:	—						
16	Особые отметки:	—						
17	—							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 50:08:0070102:112, 50:08:0070104:97, 50:08:0070109:27, 50:08:0070276:41, 50:08:0080206:175, 50:08:0080206:176, 50:08:0080206:177, 50:08:0080214:493, 50:08:0080214:494, 50:08:0080214:495, 50:08:0080314:29, 50:08:0080327:100, 50:08:0080328:59, 50:08:0090314:104, 50:08:0090314:105, 50:08:0090321:111, 50:08:0090325:87, 50:08:0090344:67					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:08:0000000:170					

Начальник Истринского отдела
(наименование должности)

С. В. Жучков
(инициалы, фамилия)

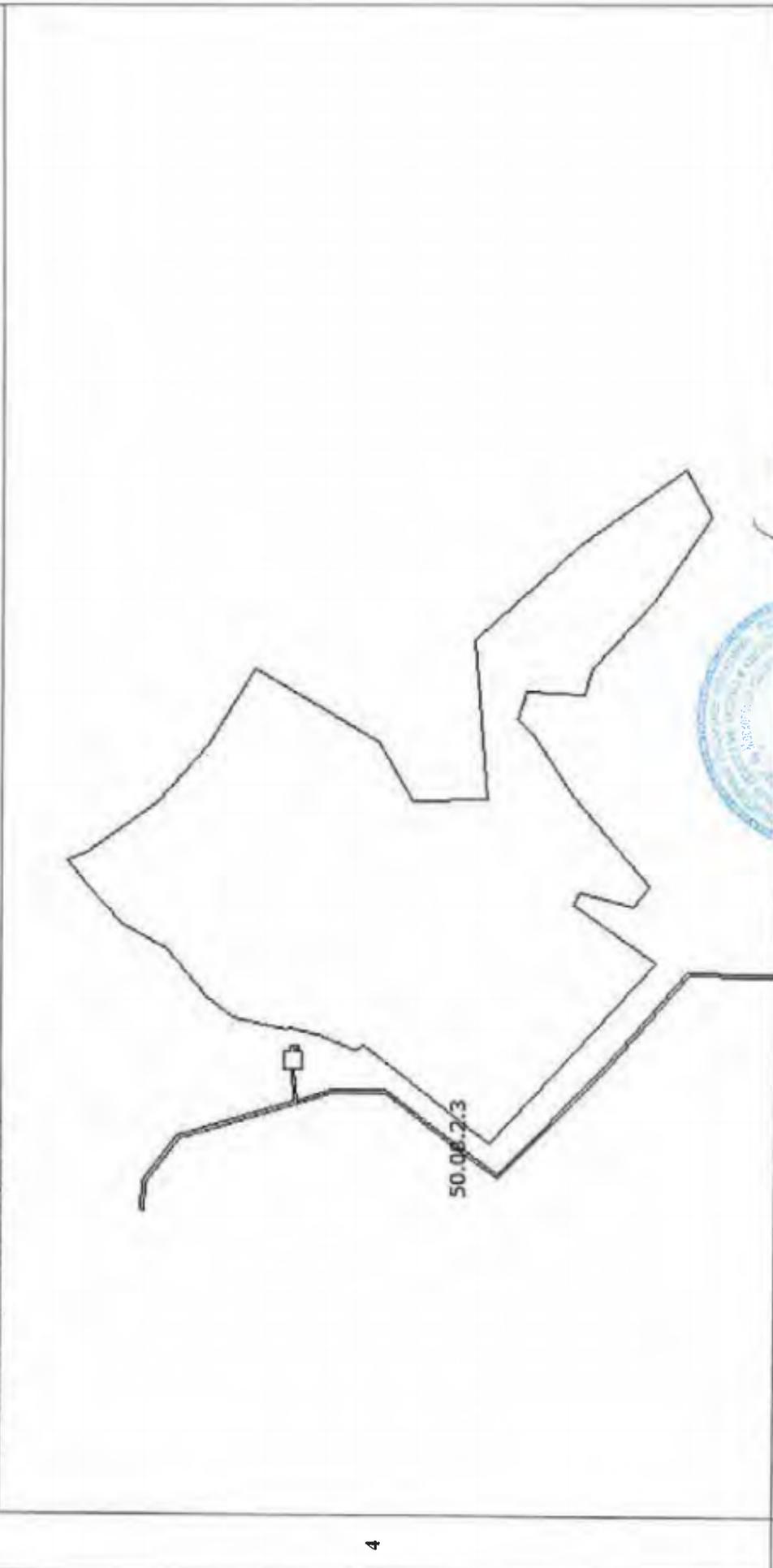


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

09.07.2012 № МО-12/ЗВ-477058

1	Кадастровый номер 50:08:0070276:41 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	---	---	----------	---	-----------------



4

5	Масштаб 1:8000	Условные знаки: —			
---	----------------	-------------------	--	--	--



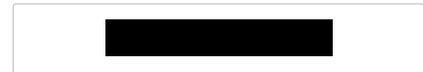
Начальник Истринского отдела
(наименование должности)

С. В. Жучков
(инициалы, фамилия)

Участок 4 га (СНТ, ДНП)

№ 1059722500, размещено 23 ноября в 13:49 [828 \(+8\)](#)

4 650 000 ₽



Написать сообщение

ВТБ24 (ПАО)

Агентство

Контактное лицо

ВТБ24 (ПАО)

Адрес

Московская область, Хотьково, Лешково,

Расстояние до города: 50 км; Площадь: 400 сот.

Адрес: Московская область, Хотьково, Лешково,



© Яндекс [Условия использования](#) Яндекс

Продается земельный участок с/х назначения общ. пл. 40 000 кв.м. Участок находится примерно в 1630 м по направлению на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка по адресу: Московская область, муниципальный р-н Сергиево-Посадский, сельское поселение

Лозовское, д. Лешково в удалении от Симферопольского шоссе.
Кадастровый номер 50:05:0140150:5.
Имеется подъезд к участку по грунтовой дороге.
Вблизи проходит асфальтированная дорога. Здания на участке отсутствуют.
До жилой зоны 200-300 м.
Существующие обременения: не зарегистрированы.
Один собственник. Прямая продажа.

[Пожаловаться](#)

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Вакансии](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Хотьково. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [пользовательским соглашением](#).
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). Информация о [cookies](#).

Участок 5 га (СНТ, ДНП)

№ 1174160364, размещено 30 октября в 09:54 [626 \(+8\)](#)

10 000 000 ₹



Написать сообщение

PSN Group

На Avito с декабря 2016
Агентство

Адрес
Московская область, Истра, МО,
Истринский р-н, д. Первомайское

Расстояние до города: 60 км; Площадь: 500 сот.

Адрес: Московская область, Истра, МО, Истринский р-н, д. Первомайское

Скрыть карту



Продам участок 5 га по Новорижскому шоссе.
Адрес: МО, Истринский р-н, д. Первомайское.
Транспортная доступность: 60 км от МКАД по Новорижскому шоссе (М9), до



Удобный съезд как со стороны Москвы, так и со стороны области.

Коммуникации: т.к. участок находится возле деревни, есть возможность подключить все коммуникации (электричество/газ).

Характеристики: форма участка правильная, рельеф ровный, не заросший.

Назначение: для сельскохозяйственного производства.

Право владения: собственность (на юр. лице).

Место хорошо подойдет для размещения фермы/эко хозяйства.

В удобное время готовы выехать, показать территорию на местности, Звоните!

[Пожаловаться](#)

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Вакансии](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Истры. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [пользовательским соглашением](#).
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

Участок 3 га (СНТ, ДНП)

№ 1101713736, размещено 30 октября в 09:54 [654 \(+6\)](#)

6 000 000 ₹



Написать сообщение

PSN Group

На Avito с декабря 2016
Агентство

Адрес
Московская область, Истра, МО,
Истринский р-н, д. Первомайское.

Расстояние до города: 60 км; Площадь: 300 сот.

Адрес: Московская область, Истра, МО, Истринский р-н, д. Первомайское.

Скрыть карту



Продам участок 3 га по Новорижскому шоссе.
Участок находится в 60 км от МКАД по Новорижскому шоссе в р-не д. Первомайское. До места можно добраться по асфальтированной дороге.



стороной примыкает к дороге, южной – к территории деревни.

Назначение: для с/х производства.

Право владения: собственность.

Звоните, ответчу на Ваши вопросы!

[Пожаловаться](#)

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Вакансии](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Истры. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением.

Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

Участок 1.76 га (СНТ, ДНП)

2 000 000 ₹

№ 1030228745, размещено 8 ноября в 22:00 [154 \(+5\)](#)



Написать сообщение

ТРИУМФАЛЬНАЯ АРКА Шаболовка

На Avito с июля 2013
Агентство

Контактное лицо
Полякова Марина

Адрес
Московская область, Истра, Истринский р-н, д. Мазилово

Расстояние до города: 60 км; Площадь: 176 сот.

Адрес: Московская область, Истра, Истринский р-н, д. Мазилово

Скрыть карту



© Яндекс [Условия использования](#) Яндекс

Таких цен не бывает!) Сотка – 11.300 рублей! Всего в 60 км от Москвы в элитном Истринском районе! Площадь участка почти два гектара - 176 соток. Рядом лес и деревня Мазилово. Отличная заасфальтированная дорога до



ведения фермерского хозяйства или строительства усадьбы-хутора. Форма участка почти прямоугольная, правильная, с пологим склоном, что позволяет создать уединенные комфортные зоны. Недалеко великолепное Истринское водохранилище и легендарный Новоиерусалимский монастырь.

[Пожаловаться](#)

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Вакансии](#)

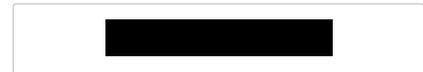
[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Истры. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [пользовательским соглашением](#).
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

Участок 9 га (СНТ, ДНП)

№ 900267855, размещено 27 ноября в 11:08 [1300 \(+7\)](#)

13 500 000 ₹



Написать сообщение

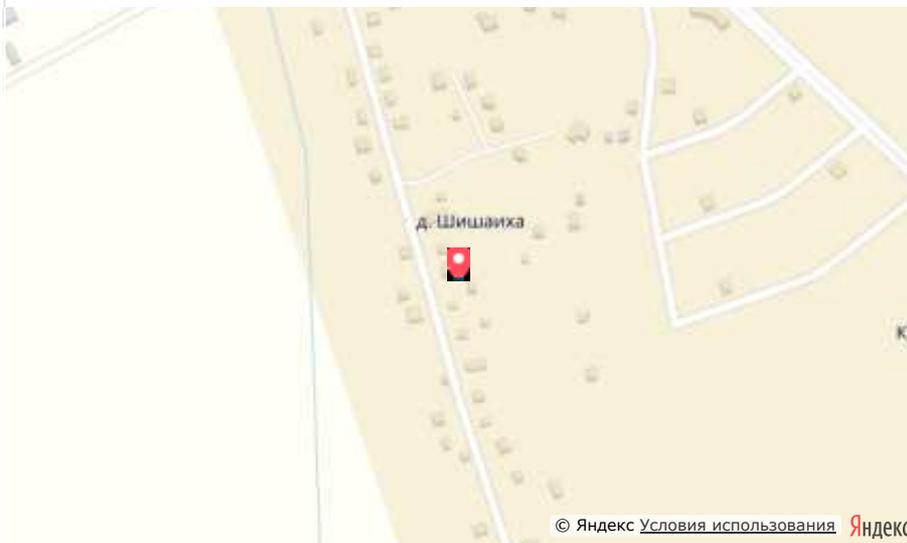
PSN Group
На Avito с декабря 2016
Агентство

Адрес
Московская область, Истра, Шишаиха,
Истринский район

Расстояние до города: 70 км; Площадь: 900 сот.

Адрес: Московская область, Истра, Шишаиха, Истринский район

Скрыть карту



Продам 9 га с/х назначения в Истринском районе.

Земельный участок расположен в Московской области, Истринском районе, д. Шишаиха (70 км от МКАД по Новорижскому шоссе, М9).

Категория: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства.

Вид права: собственность.

Участок имеет правильную форму, равнинный рельеф. С северной, южной и восточной стороны окружен многолетним лесным массивом. До участка можно добраться по грунтовой дороге, подъезд круглогодичный. Расстояние до Истринского водохранилища: 17 км.

Земли отлично подойдут для размещения сельскохозяйственной фермы, агро-туристического комплекса.

Цена: 15 000 руб/сотка.

Звоните, отвечу на ваши вопросы!

[Пожаловаться](#)

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Вакансии](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Истры. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

