



БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ОТЧЕТ № 04-578

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

Расположенного по адресу:

**Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного
за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в
1110 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес
ориентира: Московская область, Рузский район, д. Бельково, д.8**

ЗАКАЗЧИК:

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

**По состоянию на 27 июля 2016 года
Дата составления 27 июля 2016 года**



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНАЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	11
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	12
7. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	14
8. ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РУЗСКОМ РАЙОНЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	15
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	32
10. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	34
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	36
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	41
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	42
14. ПРИЛОЖЕНИЕ	43



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №1

	Описание Объекта Оценка
Адрес:	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 1110 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Рузский район, д. Бельково, д.8
Населенный пункт	д. Бельково
Степень ликвидности	Низкая
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения.
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства.
Текущее использование	В соответствии с Задаaniem на оценку и визуальным осмотром, текущим использованием объекта оценки является его использование в соответствии с разрешенным.
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Правообладатель(ли): доля	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Кольчуга» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Заказчик	Общая долевая собственность.
	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по управлению активами «Импульс» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Кольчуга».
	Юр. Адрес : 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 8
	стр. 1, этаж 4, помещение – комната 7.
	Р/с 40701810396430000014 в ПАО РОСБАНК
Имущественные права на Объект	Право собственности. Общая долевая собственность.
Оценки	владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кольчуга», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Существующие ограничения права	Доверительное управление
Цель оценки	Определение рыночной, справедливой стоимости
Основание оценки	Дополнительное Соглашение № 1 от 22 июля 2016 года к Договору № 1 возмездного оказания услуг по оценке от 01 июля 2016 года.
Юридический адрес оценочной компании	ООО «БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА»
	117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д.52, к.2, кв.192
	ОГРН 1027739435679, дата внесения записи 23.10.2002 года.
Страхование профессиональной деятельности оценщика	Страховые полисы № 433-016949/16 от 21.03.2016 года.
	Открытое акционерное страховое общество «Инхестрах»,
	Полное обязательного страхования ответственности оценщиков
	№ ГО-ОЦ-2031/16



Применяемые стандарты оценки	ответственности оценщика № ГО-ОЦ-2031/16 Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 298, Международным стандартом финансовой отчетности № 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012г., Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО «Оценка бизнеса» с изменениями и дополнениями на 16 ноября 2010 года Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Использованная информация (Документы, предоставленные Заказчиком)	См. Раздел 4
Дата оценки	27.07.2016
Дата обследования Объекта Оценки	Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества 25 июля 2016 года.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:	
Результат, полученный в рамках затратного подхода, руб.	Не применялся
Результат, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Не применялся
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	6 220 214
Рыночная (справедливая) стоимость Земельного участка, площадью 273 818 м ² - 50:19:0040320:102, руб.	6 220 214
Дата составления отчета	27.07.2016

**2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ***Таблица №2*

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по управлению активами «Импульс» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Кольчуга». Юр. Адрес : 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 8 стр. 1, этаж 4, помещение – комната 7 Р/с 40701810396430000014 в ЦАО РОСБАНК
Имущественные права на объект оценки	Право собственности. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кольчуга», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Оценочная компания	ООО «БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА» 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д.52, к.2, кв.192 ОГРН 1027739433679, дата внесения записи 23.10.2002 года
Страхование профессиональной деятельности оценщика	Страховые полисы № 433-016949/16 от 21.03.2016 года. Открытое акционерное страховое общество «Ингосстрах», Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ -2031/16

2.1. Квалификация оценщиков.

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

Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

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

Уважаемый Андрей Михайлович!

В соответствии с Дополнительным Соглашением № 1 от 22 июля 2016 года к Договору № 1 возмездного оказания услуг по оценке от 01 июля 2016 года, эксперт ООО «Балансовая экспертиза» произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, расположенного по адресу:

Местоположение: установлен относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 1110 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Рузский район, д. Бельково, д.8

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

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

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

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

Оценка произведена по состоянию на 27 июля 2016 года.

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

На основании информации, представленной Заказчиком, а также собственных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого Объекта, земельного участка, по состоянию на 27 июля 2016 года, составляет:

6 220 214

(Шесть миллионов двести двадцать тысяч двести четырнадцать) рублей.

Оценка была проведена и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденных Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России 2015 года). Международными стандартами финансовой отчетности. Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, планы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, отчет содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости Объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

С уважением,

Директор ООО «Балансовая Экспертиза»



Григоренко С.В.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №3

Объект Оценки	Земельный участок, общей площадью 273 818 м ²
Местоположение Объекта	Местоположение, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 1110 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Рузский район, д. Бельково, д.8
Субъект(ы) права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Кольчуга» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по управлению активами «Импульс» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Кольчуга». Юр. Адрес : 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 8 стр. 1, этаж 4, помещение – комната 7. Р/с 40701810396430000014 в ПАО РОСБАНК.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кольчуга», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки	Определение рыночной, справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование стоимости	Для принятия управленческих решений, определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФ недвижимости «Кольчуга».
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление
Срок проведения оценки	22-27 июля 2016 года
Дата определения стоимости	27 июля 2016 года
Дата составления отчета	27 июля 2016 года
Статус настоящего документа	Полный повествовательный Отчет об оценке



На основании Дополнительного Соглашения № 1 от 22 июля 2016 года к Договору № 1 возмездного оказания услуг по оценке от 01 июля 2016 года. ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит оценку рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, общей площадью 273 818 м².

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

2.1. Заявление (сертификат) качества оценки

Подписавший данный Отчет надлежащий оценщик (далее Оценщик) настоящим заявляет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь фактами, предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являются частью настоящего отчета, и представляют собой личное беспристрастное профессиональное формулировки.
3. В отношении недвижимости, являющейся объектом оценки в настоящем отчете, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, и также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной им недвижимости или намеревающимся совершить с ней сделку.
4. Оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) №256, №255, №254 от 20 июля 2007 г., стандартами профессиональной деятельности в области оценки Российского Общества Оценщиков, Международными стандартами финансовой отчетности.
6. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам.

2.2. Сделанные допущения и ограничивающие условия

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

1. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными (тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации).
6. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.



7. Мнение оценщика относительно рыночной (справедливой) стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

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



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

Таблица №4

Адрес:	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 1110 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Рузский район, д. Бельково, д. 8
Населенный пункт	д. Бельково
Степень ликвидности	Низкая
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения.
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	В соответствии с Задаaniem на оценку и визуальным осмотром, текущим использованием объекта оценки является его использование в соответствии с разрешенным.
Кадастровый номер	Земельный участок, площадью 273 818 м ² - 50.19.0040320.102
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Предоставленные документы	Копия Свидетельства о государственной регистрации права 50-ББ № 720235 от 11 марта 2016 года.
Существующие ограничения права	Доверительное управление

5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

В соответствии Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» ФЗ-135 и Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) №256, №255, №254 от 30 июля 2007 г., применяются следующие термины и определения:

1. Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

2. Виды оцениваемой стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- *Ликвидационная стоимость объекта оценки* - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

3. Подходы к оценке:

Запатриный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

4. Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

5. Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

6. Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

7. Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком согласования результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

8. Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

Процесс оценки

Процесс проведения оценки включает в себя следующие этапы:

- 1) заключение с Заказчиком договора об оценке;
- 2) установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
- 3) анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
- 4) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- 5) согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 6) составление и передача заказчику Отчета об оценке.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого Объекта. В соответствии со стандартами оценки, при определении того или иного вида стоимости Объекта оценки используется три основных подхода: затратный, доходный, сравнительный.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. При анализе результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная стоимость недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям, для которых она определяется, и точности использованных при ее расчете методов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с последующим учетом его износа (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 255).

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства (приобретения) аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства (приобретения) аналогичного объекта с учетом прибыли предпринимателя, затем, вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

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

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- 1) Определение *рыночной стоимости земельного участка* как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- 2) Определение стоимости нового строительства улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке *на дату оценки*;
- 3) Определение *дополнительных затрат*, необходимых для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уронить загрузки помещений;
- 4) Определение подходящей для данного проекта величины *предпринимательской прибыли*;
- 5) Определение величины *общего накопленного износа улучшений*;
- 6) Определение *восстановительной стоимости* улучшений объекта оценки $(2+3+4)$;
- 7) Определение *рыночной стоимости улучшений* путем вычитания величины накопленного износа из полученной величины их восстановительной стоимости $(6-5)$;
- 8) Определение *рыночной стоимости объекта недвижимости* $(7+1)$.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 255). Сравнительный подход основывается на факте, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи (аренды) по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на *принципе максимизации*. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу (аренду) недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Этот подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен, их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- 1) Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- 2) Сбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- 3) Подбор подходящих *единиц измерения* и проведение сравнительного анализа для каждой единицы измерения;
- 4) Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным *элементам сравнения*, корректировка цены оцениваемого объекта;
- 5) Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

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

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

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

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

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

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

- 1) Рассчитывается потенциальный валовый доход, который представляет собой суммарный валовый доход, полученный на основе показателя рыночной арендной платы и дополнительных доходов от эксплуатации недвижимости на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке сравнимых объектов;
- 2) Определяется действительный (эффективный) валовый доход путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от вакансий при смене арендаторов (недозагруженность площадей) и недооборотов арендных платежей;
- 3) Рассчитываются постоянные и переменные расходы, возникающие в процессе владения и эксплуатации оцениваемого объекта, а также резерв на замещение;
- 4) Рассчитывается чистый операционный доход путем вычитания из действительного валового дохода постоянных и переменных расходов, а также резерва на замещение;
- 5) Определяется *ставка капитализации*, как коэффициент, связывающий чистый операционный доход и стоимость объекта на основе рыночных данных об арендной плате аналогичных объектов и последующей их продаже;
- 6) Для *метода дисконтирования денежных потоков* стоимость оцениваемого объекта рассчитывается путем дисконтирования чистого операционного дохода, определенного для ряда лет прогнозного периода (обычно 5 лет) с применением ставки дисконтирования.

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

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



7. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

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

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

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

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

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

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

На оцениваемом земельном участке отсутствуют какие-либо строения.

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



8. ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РУЗСКОМ РАЙОНЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Административным центром муниципального образования "Рузский район" является город Руза. Город Руза возник в XIV веке как крепость на западных рубежах Московского княжества, а с 1782 года становится уездным городом. В 1917 году город Руза - центр Рузского уезда Московской губернии. В соответствии с Постановлением Президиума Московского областного Совета от 27 февраля 1922 года "О слиянии Рузского, Верейского и Можайского уездов в один с существующими границами и уездным центром в г. Можайске", Рузский уезд был включен в состав Можайского уезда, и был в его составе до 1929 года. С 19 мая 1929 года Рузский район стал самостоятельным.

В апреле 1963 году Указом Президиума Верховного Совета РСФСР Рузский район снова включен в состав Можайского района. Так было до января 1965 года, когда Указом Президиума Верховного Совета РСФСР "Об изменении в административно-территориальном делении Московской области" и решением Московской областной Совета депутатов трудящихся "О разукрупнении районов и подчинении городов Московской области" закон №16 от 11.01.1965 года формируется Рузский район с центром в городе Рузе.

ГРАНИЦЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Рузский район расположен в западной части Московской области, занимает промежуточное положение между ближним и дальним Подмосковьем. Протяженность с севера на юг - 66 км, с запада на восток - 50 км. Рузский район граничит: на юге - с Нарофоминским, на западе - с Можайским, на востоке - с Одинцовским, на северо-западе - с Волоколамским и на северо-востоке с Истринским районами Московской области.

ТЕРРИТОРИЯ, НАСЕЛЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВО ИЗБИРАТЕЛЕЙ

Площадь муниципального образования "Рузский район" составляет 1559 км². На территории проживает 63520 человек, в том числе:

1. Мужчин - 29580
2. Женщин - 34105
3. По возрастам:
4. молодежь трудоспособного возраста - 10517, трудоспособное - 40513
5. Городское население - 37578
6. Сельское население - 26107
7. Пенсионеры - 16533

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РУЗСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

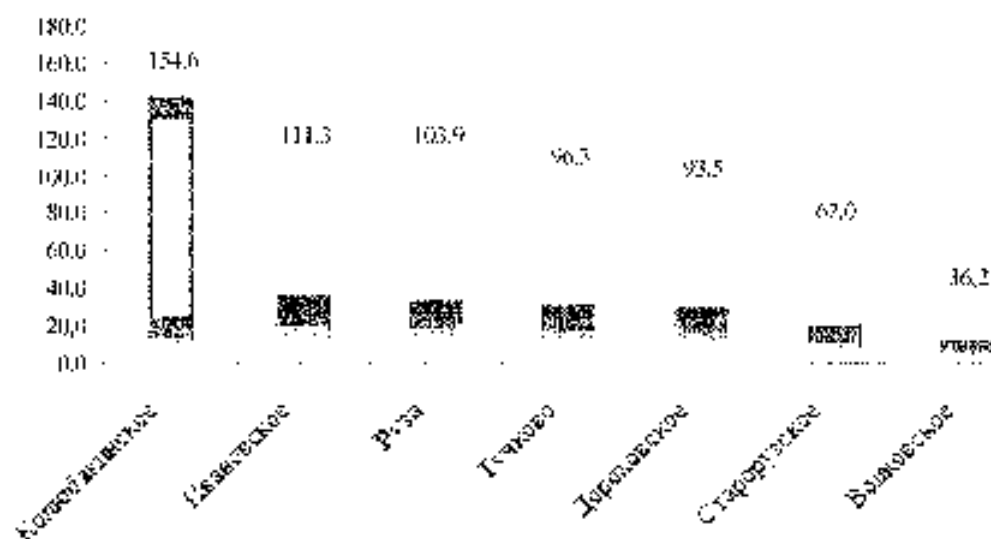
	Фактически за январь-март 2016 года	К соответст- вующему периоду предыдущего года, %
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами крупными и средними предприятиями, <i>тыс. руб.</i>	23 218 718	93,1
Производство продукции сельского хозяйства в сельскохозяйственных предприятиях, <i>млн</i>		



скоти (в живом весе)	135,7	69,4
молоки	4 601,7	72,3
Оборот розничной торговли крупных и средних предприятий, тыс. руб.	1 815 324,4	103,4
Оборот оптовой торговли крупных и средних предприятий, тыс. руб.	5 854 110,00	131,4
Объем платных услуг населению крупных и средних предприятий, тыс. руб.	469 259,3	166,0
Грузооборот крупных и средних предприятий, т*км.	95 529 822,1	108,1
Инвестиции в основной капитал предприятий и организаций крупных и средних предприятий, тыс. руб.	493 394,0	91,7
Дебиторская задолженность крупных и средних предприятий и организаций, тыс. руб.	21 188 661,0	80,8
Кредиторская задолженность крупных и средних предприятий и организаций, тыс. руб.	22 083 403,0	94,4
Прибыль (убыток) крупных и средних предприятий и организаций, тыс. руб.	3 326 690,0	869,4% увеличилась в 8 раз
Фонд заработной платы работников крупных и средних предприятий (январь-март), тыс. руб.	1 921 281,4	92,4
Начисленная средняя заработная плата работников крупных и средних предприятий (январь-март), руб./ей	39 038,5	99,9
Простроченная задолженность по заработной плате на 01.04 2016г., тыс. руб.	0	0
Построено населением индивидуальных жилых помещений (январь-декабрь), кв. м	11 298,0	52,0

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по крупным и средним предприятиям, в январе-марте 2016г. составил 23,2 млрд. рублей, что на 7% или 1,7 млрд. рублей меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

**Темп роста отгруженных товаров собственного производства,
выполненных работ и услуг собственными силами Рузского
муниципального района за январь-март 2016 года (%)**



Наилучшие показатели по объему отгруженных товаров достигнуты предприятиями сельского поселения Колпакинское (прирост – 54,6%), сельского поселения Ивановское (прирост – 11,3%) и сельского поселения Руза (прирост – 3,9%).

Снижение объемов достигнуто предприятиями поселений:

- 1) Волковское (– 63,8%);
- 2) Старорузское (– 38,0 %);
- 3) Дороховское (– 6,5%);
- 4) Тучково (– 3,7%).

За январь-март 2016 года *оборот розничной торговли* на крупных и средних предприятиях составил 1,8 млрд. рублей, а темп его роста к аналогичному показателю прошлого года равен 103,4%.

Наилучшие показатели по темпам роста оборота розничной торговли достигнуты городскими и сельскими поселениями:

- 1) Дороховское (прирост на 46,7 %)
- 2) Волковское (прирост на 32,6%)
- 3) Тучково (прирост на 28,0%)
- 4) Ивановское (прирост на 22,6%)
- 5) Колпакинское (прирост на 21,3%)
- 6) Старорузское (прирост на 7,5%).

Снижение розничной торговли оборота отмечено в г.п. Руза (– 4,9%).

Оборот оптовой торговли на крупных и средних предприятиях в январе-марте 2016 года вырос на 31,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил почти 6,0 млрд. рублей.

Объем платных услуг населению, предоставляемых крупными и средними организациями района в январе-марте 2016 года увеличился на 66% и в денежном выражении составил 469,3 млн. рублей.

Сальдированный финансовый результат крупных и средних организаций за 3 месяца 2016 года увеличился в 8,7 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 3,3 млрд. рублей.

В 1 квартале 2016 года отмечено снижение дебиторской и кредиторской задолженности по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 19% и 5,0% соответственно.

Объем кредиторской задолженности по состоянию на 01 апреля 2016 года составил 22,2 млрд. рублей, в том числе по платежам в бюджет всех уровней 647,7 млн. рублей. Сумма просроченной кредиторской задолженности – 531,0 млн. руб., в т.ч. по платежам в бюджет – 144,4 млн. руб.

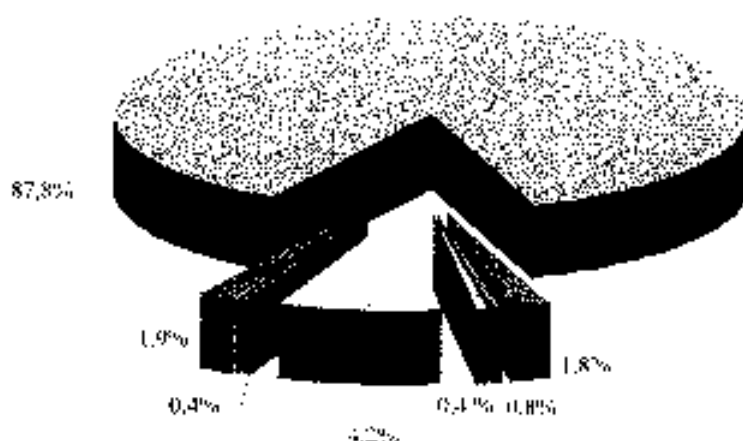
За период с января по март 2016 года на территории района введено в эксплуатацию 11,29 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, которые построены индивидуальными застройщиками. Из них 10,11 % приходится на дома городского поселения (1,14 тыс. м²), и 89,89 % - на долю сельской местности (10,15 тыс. м²).

За январь-март 2016 года объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по промышленным видам деятельности составил 21,2 млрд. рублей, что на 2,8% ниже аналогичного уровня 2014 года (или на 607 млн. рублей).

- Сложные действия, памяти и мышления
- Добыча полезных ископаемых
- Обрабатывающие предприятия
- Производство и распределение электр. энергии, газа и воды
- Справедливость

Торговля

Прочие



Объем отгруженной продукции предприятий *производства и распределения электроэнергии, газа и воды*, вырос по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 22% и составил 411,1 млн. рублей (темп роста по Московской области 109,6%).

Объем отгруженной сельскохозяйственной продукции в январе-марте 2016 года составил 90,3 млн. рублей, а темп его роста – 76% (темпа роста по Московской области 106,4%).



Наличие поголовья скота в сельскохозяйственных организациях характеризуется следующими данными:

	На 1 апреля 2015 года	На 1 апреля 2016 года	Темп роста в %
Крупный рогатый скот, гол.	9569	9217	96,3
в том числе коровы, гол.	4371	4248	97,2
Свины	0	0	0
Овцы и козы	0	0	0
Итого всех видов	0	0	0

Поголовье крупного рогатого скота на 1 апреля 2016 года в сельскохозяйственных организациях района составило 9,2 тысяч голов (96,3 % к уровню прошлого года) (по Московской области – 96 %), из него коров – 4,2 тысяч голов (темп роста 97,2%) (по Московской области – 95,2 %).

В январе-марте 2016 года сельскохозяйственными предприятиями района произведено:

	1 квартал 2015 года	1 квартал 2016 года	Темп роста в %
Скот и птица (в живом весе), тонн	195,4	135,7	69,4
Молоко, тонн	6364,4	4601,7	72,3

Надой молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях в январе-марте 2016 года составили 1077 килограммов против 1458 килограммов в январе-марте 2015 года (73,9 % к уровню прошлого года).

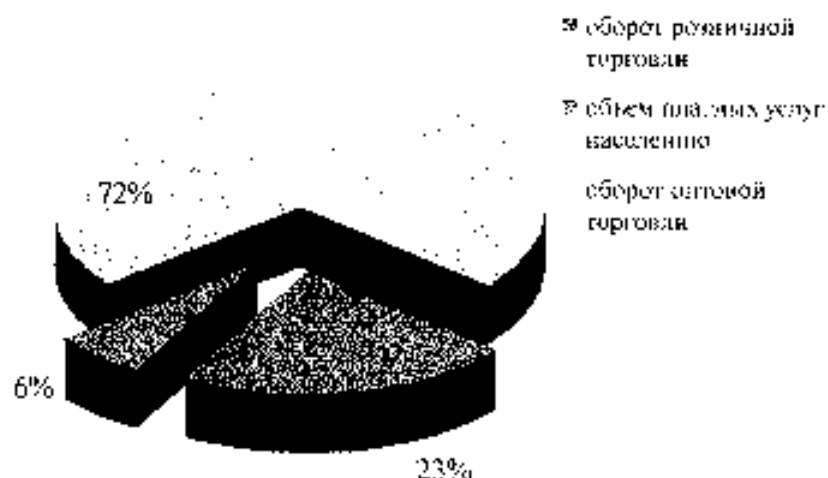
ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК ТОВАРОВ И УСЛУГ

Потребительский рынок является одной из приоритетных бюджетообразующих отраслей экономики района.

Потребительская сфера Рузского муниципального района объединяет около 780 юридических лиц и более 1 600 индивидуальных предпринимателей из числа хозяйствующих субъектов.

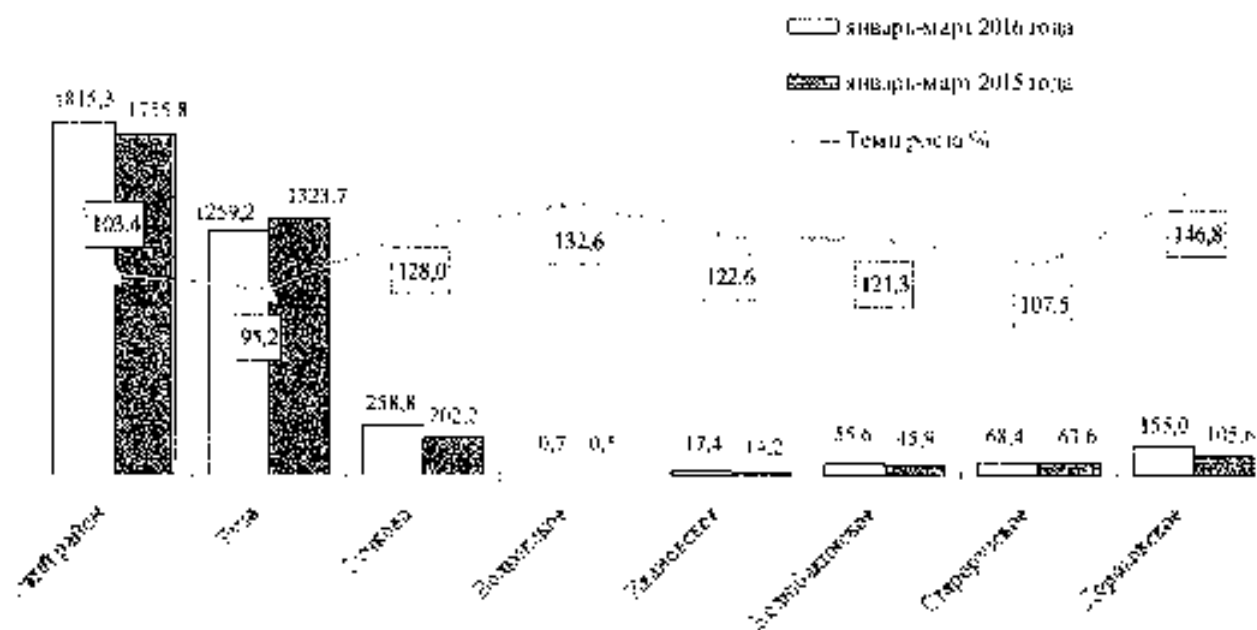
Сфера потребления является индикатором благополучия населения. В 1 квартале 2016 года оборот розничной торговли крупных и средних предприятий района составил около 1,8 млрд. рублей, что на 3,4% выше аналогичного периода 2014 года (темп роста по Московской области 113%); оптовой торговли – 5,8 млрд. рублей (темп роста - 131,4%); объем платных услуг населению вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 66% и составил 469,3 млн. рублей (темп роста по Московской области 100,4%).

Структура потребительского рынка Рузского муниципального района за 3 месяца 2016 года

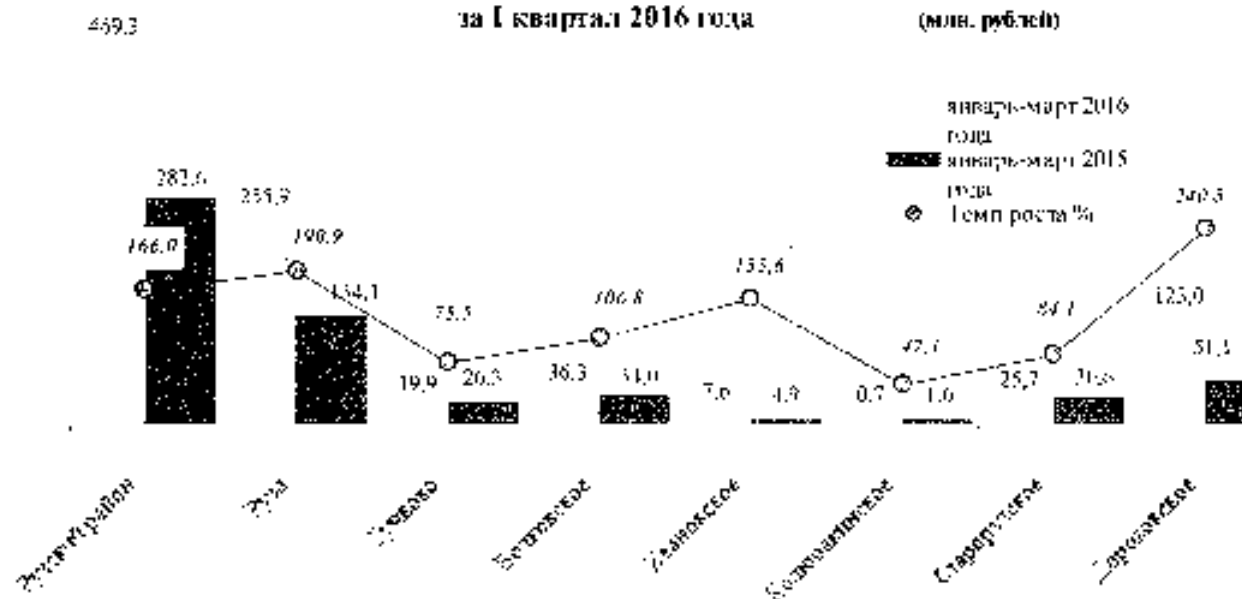


Оптовая торговля является основной составляющей в структуре потребительского рынка района. Согласно представленной диаграмме, ее доля в январе-марте 2016 года составила 72%. Доля розничной торговли в структуре потребительского рынка 23%, доля платных услуг составила 6%. Наибольшую долю оборота оптовой торговли Рузского района занимают предприятия сельского поселения Дороховское (99,7% от общего объема оборота района).

Оборот розничной торговли крупных и средних предприятий Рузского муниципального района за I квартал 2016 года (млн. руб.)



**Объем платных услуг населению, оказанных крупными и средними
предприятиями Рузского муниципального района
за I квартал 2016 года** (млн. рублей)



ИНВЕСТИЦИИ

Уровень инвестиционной активности является одним из основных факторов, характеризующих развитие экономики района в целом.

По данным государственной статистики за I квартал 2016 года объем инвестиций в основной капитал крупных и средних предприятий района составил около 493,4 млн. рублей, что ниже аналогичного периода прошлого года на 8,3%.

Основные показатели инвестиционной деятельности организаций Рузского района

	Январь-март 2016 год	Январь-март 2015 год	Темпы роста, %
Инвестиции в основной капитал, тыс. руб. и том числе:	493 394,0	538 208,0	91,7
- собственные средства	446 263,0	491 686,0	90,8
- привлеченные средства	47 131,0	54 848,0	85,9
Инвестиции в основной капитал – жилища, тыс. руб.	0	0	0
и % к общему объему финансовых вложений	0	0	0
Инвестиции в основной капитал – здания (кроме жилых) и сооружения, тыс. руб.	114 707,0	171 277,0	67,0
и % к общему объему финансовых вложений	23,25	31,34	-



Инвестиции в основной капитал – машины, оборудование, транспортные средства, тыс. руб.	221 513,0	129 282,0	171,3
в % к общему объему финансовых вложений	44,90	23,66	-
инвестиции в основной капитал – прочее	157 174,0	245 975,0	63,9
в % к общему объему финансовых вложений	31,86	45,01	-

Объем инвестиций за счет собственных средств организаций за I квартал 2016 года снизился на 9,2% по сравнению с аналогичным периодом 2014 года и составил 446,3 млн. рублей. Объем привлеченных средств в отчетном периоде по отношению к предыдущему году также уменьшился на 14,1% и составил 47,1 млн. рублей.

Основным источником инвестиций в основной капитал были собственные средства организаций, которые составили 90,5% общего объема инвестиций.

	Финансовые вложения	
	тыс. руб.	в % к итогу
Всего, в том числе по источникам финансирования:	493 394	100
Собственные средства:	446 263	90,5
Привлеченные средства:	47 131	9,6
кредиты банков	35 583	75,5
бюджетные средства	4 949	10,5
средства внебюджетных фондов	92	0,2
прочие	6 507	13,8

Основными направлениями капиталовложений предприятий являются инвестиции в здания и сооружения (их доля в общем объеме составила 23,25%), а также в машины и оборудование (доля в общем объеме инвестиций 44,90%).

В разрезе отраслей экономики, наибольший объем финансовых вложений сосредоточен на предприятиях обрабатывающего производства, он составляет 87,1% от общего объема финансовых вложений.

ФИНАНСЫ

По официальным статистическим данным за I квартал 2016 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) по крупным и средним организациям увеличился в 8 раз по сравнению с 2015г. и составил 3,3 млрд. рублей.

С положительным сальдированным результатом работали предприятия сельского поселения Дороховское (3,3 млрд. руб. или 100,2% от финансового результата района), городского поселения Луцково (10,9 млн. рублей или 0,3% от финансового результата района), сельского поселения Колдобакинское (8,6 млн. рублей или 0,3% от финансового результата района).

Отрицательный сальдированный финансовый результат сложились на предприятиях городского поселения Руза (-11,1 млн. рублей), сельского поселения Волховское (- 3,0 млн. рублей), сельского поселения Иваловское

(- 2,5 млн. рублей) и сельского поселения Старорузское (- 8,6 млн. рублей).



Распределение прибыльных и убыточных организаций района по видам экономической деятельности за 1 квартал 2016 года:

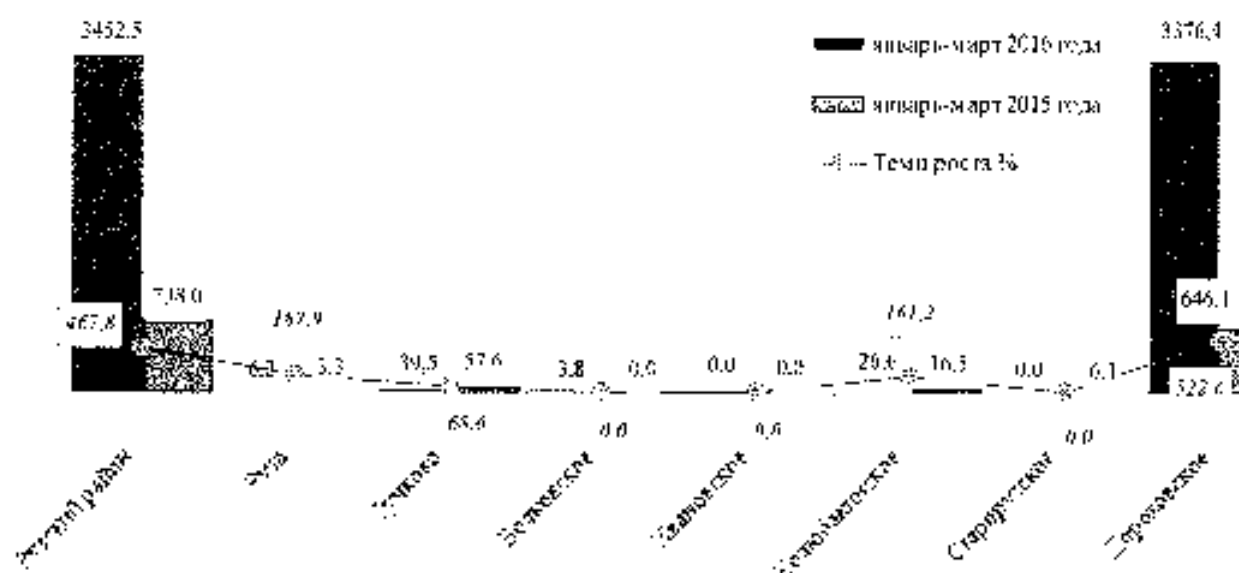
Наименование отрасли экономики	Сумма прибыли (убытка), тыс. рублей	Доля убыточных организаций в общем числе организаций %	Доля прибыльных организаций в общем числе организаций %
Всего из них:	3 326 690,0	43,8	56,0
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	183 001,0	20	80
добыча полезных ископаемых	4 462,0	40	60
обрабатывающие производства	3 166 974,0	33	67
производство и распределение электроэнергии, газа и воды (2 объекта)	-	100	-
строительство	-	-	100
транспорт и связь	- 66 167,0	67	33
торговля	-	-	100
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	- 8 714,0	75	25
здравоохранение и предоставление социальных услуг	- 8 915,0	50	50
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	35,0	34	66

За 1 квартал 2016 года доля убыточных организаций в общем количестве организаций Рузского муниципального района составила 43,8% и сократилась на 4 организации.

Наибольшая доля убыточных организаций в исследуемом периоде сложилась на территории городского поселения Руза (8,3%), городского поселения Тучково (12,5%) и сельского поселения Дороховское (10,4%).

Прибыль прибыльных организаций в 2016 г. увеличилась почти в 5 раз по сравнению с 2015 г. и составила 3,5 млрд. руб.

Прибыль прибыльных предприятий района в разрезе городских и сельских поселений РМР в 1 квартале 2016
(млн. рублей)



Кредиторская задолженность крупных и средних предприятий Ружского муниципального района в 1 квартале 2016 года составила 22,1 млрд. рублей, из нее просроченная – 531,0 млн. рублей, или 2,4 % от общей суммы задолженности.

Наиболее высокий уровень кредиторской задолженности в исследуемом периоде наблюдался на территории сельского поселения Дороховское (ее доля в общем объеме задолженности составила 68,7%)

Просроченная кредиторская задолженность организаций по видам экономической деятельности за январь-март 2016 года:

Наименование экономики	отрасли	Кредиторская задолженность, тыс. руб.	Просроченная кредиторская задолженность, тыс. руб.	Доля просроченной задолженности в общей сумме кредиторской задолженности, соответствующего вида деятельности
1	2	3	4	5
Ружский район		22 083 403	530 648	2,4
в том числе:				
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство		570 536	69 401	12,2
Добыча полезных ископаемых		333 171	0	0
Обрабатывающие производства		16 758 120	418 524	2,5
Производство и распределение электроэнергии, газа и тепла				
Статистические данные не представляют количество организаций меньше 3				



работы			
Строительство	Статистические данные не представляют количество организаций меньше 3		
Оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	Статистические данные не представляют количество организаций меньше 3		
Транспорт и связь	813 263	0	0
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	216 564	42 723	19,7
Здравоохранение и предоставление социальных услуг	15 787	0	0
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	24 207	0	0

Из общей суммы кредиторской задолженности, задолженность поставщикам за товары, работы и услуги по крупным и средним организациям района составила 18,7 млрд. рублей (просроченная задолженность – 241,2 млн. рублей).

Сумма задолженности по платежам в бюджет составила 647,7 млн. рублей, или 2,9 % от общей суммы кредиторской задолженности.

Просроченные платежи в бюджет составили 144,4 млн. рублей, или 27,2% от общей суммы просроченных платежей.

Дебиторская задолженность за январь-март 2016 года составила 21,2 млрд. рублей, из нее просроченная – 83,1 млн. рублей (0,4% от общего объема).

Неплатежи покупателей и заказчиков составляют 81,0% из общего объема дебиторской задолженности, что соответствует 17,2 млрд. рублей, в том числе просроченные 78,2 млн. руб.

Наиболее высокий уровень дебиторской задолженности сложился на территории сельского поселения Дороховское (65,0% от общего объема задолженности или 13,8 млрд. рублей)

ТРУДОВЫЕ РЕСУРСЫ, УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Среднесписочная численность работников (без учета внешних совместителей) крупных и средних организаций района за январь-март 2016 года составила 16 449 человек, что на 8,3% или 1 485 человек меньше аналогичного периода 2015 года

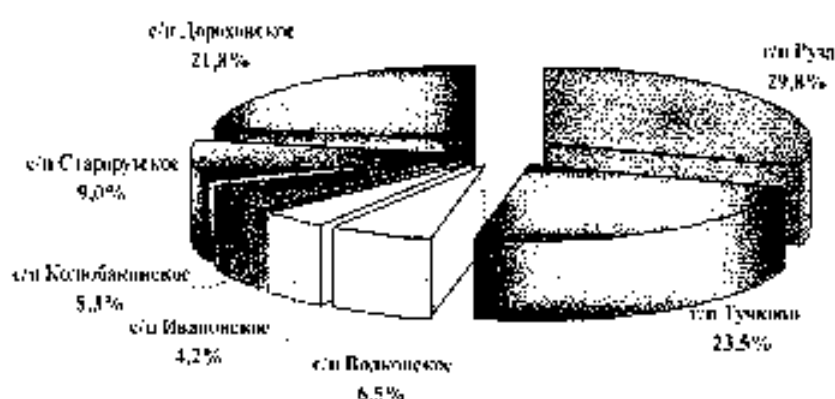
В разрезе поселений Рузского муниципального района среднесписочная численность работников за 1 квартал 2016 года выглядит следующим образом:

Наименование	Среднесписочная численность (без внешних совместителей) работников, человек
гп Руза	4900,10
гп Тучково	3863,00
сп Волковское	1065,30
сп Дороховское	3589,90
сп Иваповское	684,00



с/п Колдобакинское	871,00
с/п Старорузское	1476,00
Рузский район, всего	16 449,60

**Распределение среднесписочной численности работников
крупных и средних предприятий за I квартал 2016 года, %**



Наибольшая доля работников отмечена в городском поселении Руза (29,8%), сельском поселении Дороховское (21,8 %) и городском поселении Тучково (23,5%).

В ходе экономических реформ активно развиваются новые источники денежных доходов населения – это средства, получаемые от предпринимательской деятельности, собственности, участия в прибылях организаций.

Однако по-прежнему, основным источником денежных доходов для большинства населения района остается оплата труда.

Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних предприятий Рузского муниципального района за I квартал 2016 года осталась на уровне предыдущего года и составила 39,0 тыс. рублей

**Средняя заработная плата крупных и средних предприятий Рузского
муниципального района за I квартал 2016 (рублей)**





Наиболее высокий уровень средней заработной платы за 1 квартал 2016 года отмечен на предприятиях сельского поселения Дороховское (62 935,3 рубля).

По сравнению с аналогичным периодом 2015 года фонд начисленной заработной платы в 1 квартале 2016 года снизился на 1,1% и составил 1,9 млрд. рублей.

Снижение фонда заработной платы отмечено на всех территориях городских и сельских поселений:

- 1) Городское поселение Руз (-4,9%)
- 2) Городское поселение Тучково (-16,6)
- 3) Сельское поселение Волковское (-6,37)
- 4) Сельское поселение Ивановское (-22,7)
- 5) Сельское поселение Кольбакинское (-16,1%)
- 6) Сельское поселение Старорузское (-2,4%)
- 7) Сельское поселение Дороховское (-7,6%)

ПРЕДПРИЯТИЯ МАЛОГО БИЗНЕСА

Малое предпринимательство – это сектор бизнеса, во многом определяющий темпы экономического роста, состояние 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.

По состоянию на 01.04.2016г. на территории Рузского муниципального района осуществляют деятельность более тысячи предприятий малого бизнеса (1431 ед.) и более двух тысяч индивидуальных предпринимателей (2429 ед.).

Распределение предприятий малого бизнеса по отраслям

Период, год	юридические лица	
	2016 (1 кв.)	%
Количество предприятий, ед.	1431	100,0
РАЗДЕЛ А СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО, ОХОТА И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО	85	5,9
РАЗДЕЛ В РЫБОЛОВСТВО, РЫБОВОДСТВО	7	0,5
РАЗДЕЛ С ДОВЫЧА ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ	29	2,1
РАЗДЕЛ D ОБРАБАТЫВАЮЩИЕ ПРОИЗВОДСТВА	189	13,2
РАЗДЕЛ E ПРОИЗВОДСТВО И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, ГАЗА И ВОДЫ	15	1,1
РАЗДЕЛ F СТРОИТЕЛЬСТВО	203	14,2
РАЗДЕЛ G ОПТОВАЯ И РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ; РЕМОНТ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ, МОТОЦИКЛОВ, БЫТОВЫХ ИЗДЕЛИЙ И ПРЕДМЕТОВ ЛИЧНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	418	29,3
РАЗДЕЛ H ГОСТИНИЦЫ И РЕСТОРАНЫ	49	3,4
РАЗДЕЛ I ТРАНСПОРТ И СВЯЗ	118	8,2
РАЗДЕЛ J ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	20	1,4
РАЗДЕЛ K ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, АРЕНДА И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ УСЛУГ	219	15,3
РАЗДЕЛ L ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВОЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ; СОЦИАЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ	0	0,0

РАЗДЕЛ М ОБРАЗОВАНИЕ	5	0,1
РАЗДЕЛ N ЗДРАВООХРАНЕНИЕ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СОЦИАЛЬНЫХ УСЛУГ	18	1,2
РАЗДЕЛ O ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРОЧИХ КОММУНАЛЬНЫХ, СОЦИАЛЬНЫХ И ПЕРСОНАЛЬНЫХ УСЛУГ	42	2,9
РАЗДЕЛ P ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ДОМАШНИХ ХОЗЯЙСТВ	0	0,0
РАЗДЕЛ Q ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЭКСТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ	0	0,0
иное	14	1,0

Таким образом, наибольшую долю в числе малых предприятий занимают предприятия оптовой и розничной торговли (29,3%), предприятия занимающиеся операциями с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг выросло (15,3%), предприятия строительства (14,3%) и обрабатывающих производств (13,4%).

На предприятиях малого бизнеса с учетом индивидуальных предпринимателей, численность работников составляет 8001 человек.

Средняя заработная плата работников малых предприятий по состоянию на I квартал 2016 года 23 978 рублей.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

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

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельхоз назначения по состоянию на 2015 год, становится очевидным, что сделки по продаже или приобретению земельных участков составляют около 40% от всех сделок с землей, заключенных на территории Российской федерации. На втором месте, после перехода участков в полную собственность путем приобретения, идет наследование земли. Данный показатель составляет около 30% от общего количества. Остальные же типы сделок на земельном рынке (переход земли в пассивную

собственность, долгосрочная, краткосрочная аренда и т.д.), составляющие остальные 30% от общего объема всех операций с землей, это разнообразие мелких сделок (по сумме площадей), которые в размерах страны, практически, не имеют особого значения и не способны повлиять на состояние рынка земли в целом. На сегодняшний день, из-за непростой ситуации на внешнеполитической арене, количество иностранных инвесторов, желающих вложить средства в развитие земель сельхоз назначения в долгосрочной перспективе, значительно снизилось.

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

По состоянию на 2015 год, общая площадь земельных участков составляет 168 миллионов гектар - это огромная территория. С учетом того, что во многих регионах России эти земли используются в сельхоз производстве до 30%, общая прибыль от ведения сельского хозяйства, на государственном уровне должна составлять баснословную сумму. Но к сожалению, это не так, и в некоторых европейских странах, прибыльность одного гектара земли сельхоз назначения, превышает российские показатели до 7 раз. В первую очередь это вызвано тем, что сельскохозяйственная деятельность, на большинстве отечественных предприятий, осуществляется с использованием материально и технически устаревшей производственной базы, недостаточном количестве высококлассных специалистов, и неправильном построении принципов ведения сельского хозяйства в качестве сырьевой базы.

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

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

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

Как следует из вышесказанного, регулярный мониторинг российского рынка земельных участков сельхоз назначения, является неотъемлемой составляющей успешного развития отрасли. Именно благодаря тщательному мониторингу рынка земли и анализу полученных показателей, становится возможным отслеживать динамику развития данной отрасли в целом. Проведение данной работы ясно показывает огромный потенциал российского рынка земли и его радужные перспективы. Но выход данной отрасли на должный уровень, невозможен без принятия эффективных федеральных и общегосударственных программ развития, отсутствие которых и является причиной спада инвестирования, снижения общего количества сделок на рынке земли и значительного спада полученной прибыли от реализации, или сдачи в аренду земельных участков. Совокупный объем текущего оптового предложения с/х земель и земель под жилищное и жилищно-строительное (в том числе малоэтажное) на конец 3 квартала 2015 г. оценивается на уровне 23 тыс. га. Около половины предложения (47%) оптового рынка земельных участков Московской



области сосредоточено на 4 направлениях: Поворицком (19,1%), Дмитровском (11,8%), Минском (8,1%) и Каширском (8,0%).

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

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

На оптовом рынке земли Подмоскovie сохраняется тенденция по снижению цен. Так, средняя стоимость 1 сотки по итогам 3 квартала 2015 г. составила \$2 366, снизившись относительно 3 квартала 2014 г. на 27,1%. Лидером по стоимости 1 сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость сотки составила \$16 794, на втором месте - Осташковское ул. - \$8 777. На третье место по стоимости сотки земли в 3 квартале 2015 г. вышло Киевское шоссе, где средняя стоимость сотки составила \$3 948. Средняя стоимость сотки земли Подмоскovie зависит от удаленности дорог от МКАД.

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

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

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

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

ОСНОВНЫЕ ГРУППЫ ФАКТОРОВ, КОТОРЫЕ ВЛИЯЮТ НА ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

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

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

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть



предназначены:

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

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

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

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

В зависимости от расстояния от областных и районных центров. Например, в Московском регионе принята следующая классификация удаленности земельных участков от Московской кольцевой автомобильной дороги:

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

В зависимости от размера различают земельные участки:

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

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

В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличие коммуникаций) земельных участков:

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

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Понятие *наиболее эффективного использования* (далее - НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и возведенных на нем зданий и сооружений с наилучшей отдачей, причем непременно являются условия физической возможности, достаточного юридического обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

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

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

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

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

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

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

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

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

Подлежащий оценке Объект - Земельный участок, расположен в районе с развитой инфраструктурой. Текущее использование земельного участка определяется на основании правовых актов в рамках разрешенного использования земли и в соответствии с ее целевым назначением. Разрешенным видом использования земельного участка является сельскохозяйственное производство.

Вывод: на основании сказанного Оценщик считает, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка как свободного является использование его для сельскохозяйственного производства.

10. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

Оцениваемый объект расположен по адресу: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 1110 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Рузский район, дер. Бельково, д. 8.

Объект оценки представляет собой Земельный участок, общей площадью 273 818 м² расположенный в 85 км от МКАД в Рузском районе. Инженерные коммуникации проходят по границе участка. Рельеф участка ровный. Участок не огорожен, представляет собой многоугольник. Подъезд осуществляется по грунтовой дороге. В непосредственной близости находится лесной массив.







11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При определении стоимости земельного участка, находящегося в собственности, Оценщик использовал следующие части действующего Земельного кодекса РФ:

Статья 65 Земельного Кодекса РФ. Платность использования земли.

1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Кадастровая стоимость земельного участка применяется для целей налогообложения.

Нормативная стоимость земли – показатель, характеризующий стоимость земельного участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости (используется при передаче земли в собственность, установлении денежной собственности на землю, передаче по наследству и под залог банковского кредита.) (Постановление Правительства РФ от 15.03.1997 г. №319 «О порядке определения нормативной цены земли»).

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ установлено, что в случаях, если кадастровая стоимость земли не определена, для целей, указанных в данной статье, применяется нормативная цена земли.

5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Статья 66 Земельного Кодекса РФ. Оценка земли

1. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

2. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

3. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.

№ 135 – ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности»:

рыночная стоимость земли определяется во всех случаях, кроме определения цены земли при приватизации собственниками зданий, строений, сооружений в соответствии со ст.36 ЗК РФ.

На основании ст.2 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ», для такого случая субъектом РФ устанавливается цена земли в поселенных численностях:

- свыше 3 млн. человек – от 5 до 30 кратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;
- от 500 тыс. до 3 млн. человек – от 5 до 17 кратного;
- до 500 тыс. человек – от 3 до 10 кратного размера ставки земельного налога.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Для проведения процедуры сравнения земельного участка, рассматриваемым в настоящем Отчете, были подобраны 4 земельных участка, выставленных для продажи на открытом рынке в Московской области. Предполагается, что при отсутствии достаточно достоверных данных по проведенным сделкам купли-продажи вследствие конфиденциальности информации, такая информация при проведении соответствующих корректировок позволяет определить стоимость оцениваемого земельного участка.

1. Московская область, Рузский район, vicinity д.Бараново, Минское (Можайское) шоссе, 68км от МКАД. Участок 415 соток, сельскохозяйственного назначения для сельхозпроизводства, прямой, в 500 метрах от р.Москва. Деревня по границе участка. Получено ТУ на присоединение к электросетям на 15кВт (много линий). Подъезд круглый год, дорога асфальт, частично грунтовая, трейлер постоянно чистит. Кадастровый номер 50:19:0040232:144. Цена: 2.420.000 рублей., www.move.ru. АИ «КартрифтПроекты» / Телефон: +7 495 3019593 / +7 925 8140208.

2.Московская область, Можайский район, 90 км от МКАД, д. Иоденово. Продается участок с/х земли, разрешенное использование крестьянское (фермерское) хозяйство, общей площадью 6 га. Сельское поселение Спущик. Круглогодичный асфальтированный подъезд. Рядом деревня.. До всех коммуникаций, включая газ 500 м. Существует возможность перевода земель населенные пункты. В собственности более 3 лет.. Цена: 1.600.000 рублей, www.move.ru. АИ «Валентия» Телефон: 8926999-00-68

3.Московская область, Рузский район, д.Настерово, 80 км от МКАД. Участок сельскохозяйственного назначения, 4 Га, для садоводства. Коммуникации по границе. К участку подходит асфальтированная дорога. Цена: 1.900.000. АИ «СК-realty», www.realty.dmir.ru Телефон: +7 926 916 69 04, +7 965 411 81 34.

4. Московская область, Рузский район,, 70 км от МКАД по Можайскому шоссе, пос. Дорохово. Участок сельскохозяйственного назначения, 800 соток, СНТ, Участок освоен, охраняемый. Коммуникации по границе. Электричество на участке. Цена: 3.900.000 рублей. АИ «БЕСТ», www.realty.dmir.ru Телефон: +7 926 57940 07, +7 495 92539 29

Таблица корректировок

Таблица № 5.

Участок	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Площадь участка, соток	2738,18	415	600	400	800
Цена предложения, руб.		2 420 000	1 600 000	1 900 000	3 900 000
Цена за 100 м ² , руб.		5 831	2 666	4 750	4 875
Дата предложения (рыночные условия)		23.07.16	23.07.16	23.07.16	23.07.16
Корректировка на рыночные условия		0	0	0	0
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		5 831	2 666	4 750	4 875
Вид права приобретения земельных участков	Собств., Общая долевая	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.
Корректировка на право приобретения		0	0	0	0
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		5 831	2 666	4 750	4 875
Расстояние от МКАД, км	85 км	68	90	80	70
Корректировка на местонахождение		0	0	0	0
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		5 831	2 666	4 750	4 875
Корректировка на условия предложения, %		-10%	-10%	-10%	-10%
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		5 248	2 399	4 275	4 387,50



Размер участка, соток	2738,18	415	600	400	800
Корректировка на размер участка		-30%	-30%	-30%	-30%
Цена после корректировки, руб.		3 673,60	1 679,30	2 992,50	3 071,25
Категория земель	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Крестьянско-фермерское хозяйство	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения
Корректировка на назначение		0	0	0	0
Цена после корректировки, руб.		3 673,60	1 679,30	2 992,50	3 071,25
Рельеф участка	Ровный, горизонтальный	Ровный, горизонтальный	Ровный, горизонтальный	Ровный, горизонтальный	Ровный, горизонтальный
Корректировка на рельеф участка		0	0	0	0
Цена после корректировки, руб.		3 673,60	1 679,30	2 992,50	3 071,25
Наличие подъездных путей	Грунтовая дорога	Асфальтированный подъезд	Асфальтированный подъезд	Асфальтированный подъезд	Асфальтированная дорога, частично грунтовая дорога
Корректировка на наличие подъездных путей		-5%	-5%	-5%	-3%
Цена после корректировки, руб.		3 489,92	1 595,33	2 842,87	2 979,11
Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе	Коммуникации 500 м	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе, электричество на участке
Корректировка на наличие коммуникаций		0	-5%	0	-5%
Цена после корректировки, руб.		3 489,92	1 675,09	2 842,87	2 830,15
Наличие леса, водоема	Рядом лес	Лес по границе, р. Москва	Лес по границе, рядом водоем	Рядом лес, рядом водоем	Лес по границе, рядом водоем
Корректировка на наличие леса и водоема		-15%	-5%	-5%	-10%
Цена после корректировки, руб.		2 966,43	1 591,33	2 700,72	2 547,13
Состояние участка, наличие охранный	Выровнен, не огорожен, не охраняемый	Выровнен, не огорожен, не охраняемый	Выровнен, не огорожен, не охраняемый	Выровнен, не огорожен, не охраняемый	Выровнен, огорожен, в охраняемом поселке
Корректировка на состояние		0	0	0	-10%
Цена после корректировки, руб.		2 966,43	1 591,33	2 700,72	2 291,41
Весовые коэффициенты		0,10	0,30	0,30	0,30
Средневзвешенная цена за		2 271,66			

100 м², руб.

За единицу сравнения оцениваемого земельного участка и объектов – аналогов принята цена выставления для продажи за 1 сотку (100 м²), что позволяет с большой достоверностью проследить влияние различных предлагаемых к продаже участков на их цену.

Корректировки на рыночные условия

являются наиболее важными корректировками и проводятся в первую очередь. При этом учитывается дата проведения сделки по купле-продаже, права на владение участком, категория и назначение земель, чистота проведения сделки.

В качестве объектов-аналогов подобраны земельные участки, предлагаемые к продаже на открытом рынке на дату проведения оценки, находящиеся в собственности физических лиц и агентств недвижимости, рекламируемые в открытых средствах массовой информации (Интернет-сайты агентств недвижимости за июнь-июль 2016 года), вследствие чего корректировки на дату и права владения участками не проводились.

Корректировка на условия предложения

Среднестатистически считается, что стоимость предложения объектов отличается от стоимости в продаже на 1...15 % (скидка на торги, прибыль агентов недвижимости, ситуацию на рынке недвижимости).

Поскольку нами анализировались цены предложения, а не сделок, т.е. информация о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на уторговывание. Однако, несмотря на существенное развитие рынка недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информация о совершаемых сделках участниками рынка в публичном большинстве случаев не раскрывается. Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки иконсалтинга», СПб №17, 2013 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Г. Яковича, диапазон скидки на торги (уторговывание) для земельных участков, расположенных в Московской области, составляет 8-12%; Оценка взята среднее значение вышеуказанного диапазона. Таким образом, корректировка на уторговывание в настоящем Отчете вносилась в размере 10%.

Корректировка на местоположение

Это процентные корректировки. Местоположение является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость земельного участка. Местоположение участка характеризуется такими составляющими как регион, направление шоссе, населенный пункт, удаленность от МКАД, ближайшее окружение, возможный круглогодичный подъезд. Оценщик не вносил корректировку на удаленность от МКАД, т.к. участки находятся на удаленности от 70 до 90 км от МКАД, то это не оказывает влияния на стоимость.

Корректировка на площадь земельного участка

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

Поправка учитывает разницу в площади оцениваемого объекта и объектов – аналогов. Поправку вводить целесообразно, когда площадь земельных участков различается в 1,19 – 2,08 раза и более.

Корректировка на рельеф участка

Рельеф участка также является одним из основообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость. Так стоимость земельных участков пологих, до 1:10, ниже стоимости участков с ровной, горизонтальной поверхностью на 2%, а более 1: 10- на 5 %.

Корректировка на наличие подъездных путей

Если к земельному участку обеспечен подъезд по асфальтированной дороге, то стоимость такого участка может быть выше, чем в том случае, если подъезд осуществляется по грунтовой дороге или отсутствует совсем.

Подъезд по грунтовой дороге снижает стоимость земельного участка относительно стоимости земельного участка, подъезд к которому осуществляется по асфальтированной дороге на 5%, а в случае, если подъездной дороги нет, грунтовая дорога, то на 10%.

***Корректировка на наличие коммуникаций***

Корректировка на наличие электроснабжения определена с использованием данных о ценах предложения земельных участков из открытых источников рынка недвижимости. К участкам, обеспеченным электроснабжением, причисляются участки в описании которых указаны наличие центральных коммуникаций, возможность их подведения, наличие технических условий или наличие железнодорожного полезного пути. К участкам, не обеспеченным электроснабжением причисляются свободные от застройки участки в описании которых отсутствовали прямые или косвенные признаки наличия электроснабжения. Корректировка составляет 0-15 %.

Корректировка на наличие газоснабжения составляет 0-18%.

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

Корректировка на наличие леса, водоема.

На стоимость земельного участка также большое значение оказывает наличие природных объектов. Удаленность от леса и водоема более 1 км снижает стоимость земельного участка на 5 -15%.

В результате проведенных расчетов стоимость 100 м² для оцениваемого земельного участка составляет: **2 271,66 рублей.**

Рыночная (справедливая) стоимость составляет:

Земельный участок, площадью 275 818 м² - 50:19.00-0320:102

**6 220 214 (Шесть миллионов двести двадцать тысяч двести четырнадцать)
рублей.**

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

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

Результаты обобщения суммированы в таблице № 6:

Таблица №6.

Подход	Согласование		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
	Не проводится	Не проводится	Проводится
Вес подхода, %	0	0	1
Земельный участок, площадью 273 818 м ² - 50:19:0040320:102, руб		6 220 214	

Таким образом:

Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки – Земельного участка, на дату определения стоимости, 27 июля 2016 года, составляет:

6 220 214

(Шесть миллионов двести двадцать тысяч двести четырнадцать) рублей.

Директор ООО «Балансовая Экспертиза»
Специалист по оценке


Гончаренко С.В.

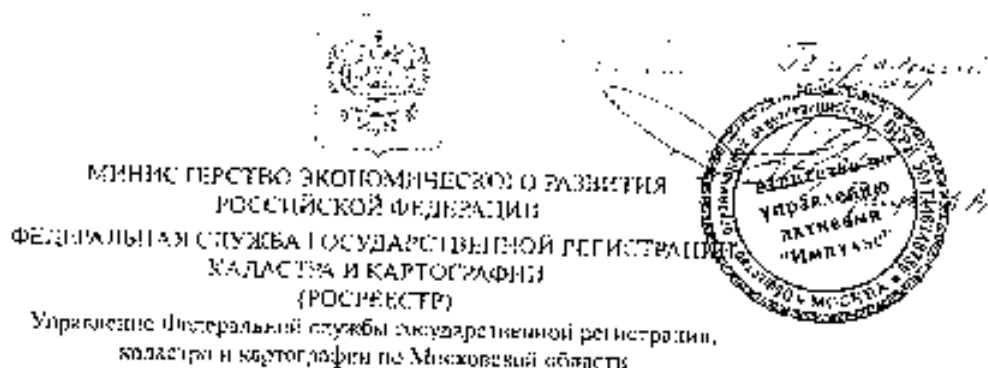




13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Закон РФ от 29 июня 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". (в последней редакции.)
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 256.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 255.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 254.
6. Свод Стандартов Оценки РОО. 2010 год.
7. Международные стандарты оценки" 2011 год.
8. Сборник Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания для переноски основных фондов. Издательство литературы по строительству.
9. Д. Фридман, Н. Орлуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 2005 г.
10. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.В.Федорон, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 2004 г.
11. Т.Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова, В. Е. Репнов, С. К. Мирзаянгов «Оценка недвижимости» учебное пособие, КноРус, 2011 г.
12. Четыркин Е. Подходы финансовых и коммерческих расчетов. М., 1993.
13. Маткумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям, М., ИНФА-М, 1996.
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб: ГТУ, СПб., 1997.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Руппайзера, М., «Дело», 1998.
16. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. М.: РИО Мособлупрелиграфиздата, 2004.
17. Международные стандарты финансовой отчетности.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА Московская область:

Дата выдачи:

11.03.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления и оплату инвестиционных паев (дополнительных инвестиционных паев) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" от 19.02.2016

- Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Кольчуга" утверждены 05.10.2012, зарегистрированы: 1.10.2012 реестровый номер 2401-1
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Кольчуга", зарегистрированы: 31.07.2012 реестровый номер 2402
- Заявка на приобретение дополнительных инвестиционных паев в связи с осуществлением преимущественного права приобретения инвестиционных паев для физических лиц от 02.02.2016 №13-01-1/0001

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кольчуга" под управлением ООО "УНИВЕР МЕНЕДЖМЕНТ" лицами с которых устанавливаются на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счета лиц: владельцы инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый (условный) номер: 50:19:0040320/002

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 275 818 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 1110 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Рузский район, д.Большая, дом 8.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистрационный номер:



Крымова Н. А.

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50:50/019-50/015/005/2016-904/2

Имеем учасником общей собственности в качестве члена в Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11.03.2016":

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Крестьян Н. А.

50-ББ № 720235



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

«12» июля

2007 г.

Настоящая выписка дана по запросу

Табановой Светланы Алексеевны

(Ф.И.О. Заявитель для целей саморегуляции (организации))

Саморегулируемая организация

Общероссийская

общественная организация «Российское

общество оценщиков»

(полное наименование организации, юридический адрес)

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

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков

«9» июля 2007 г. № 0003



Федеральная регистрационная служба

С.В. Васильев

(подпись, фамилия)

12 июля 2007 г.

(дата)



125027, Москва, ул. Пасечная, д. 4а | +7(495) 775-88-77 | www.zh-i-f.ru
+7(495) 700-68-77 | info@zh-i-f.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-2031/16

обязательного страхования ответственности оценщиков

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

СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Балансовая Экспертиза»
КУЛИЧЕСТВЕННЫЙ АДРЕС	117071, г. Москва, Ленинский проспект, д.32А, зона «Д», к.543
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	Единоразово, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ)	с «03» марта 2016 г. по «02» марта 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и оценочный вред (ущерб) третьим лицам в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и актов оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем является установленная истинность в законную силу решения суда или принятой арбитражным судом апелляционной жалобы о (полн) требовании к лицу уплаты, включая проценты, вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и актов оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки; Число случаев договора заключается с учетом возмещения вреда причиненного Страхователем в период действия настоящего Договора, в течение срока исковой давности в один год, установленное законодательством Российской Федерации или иным нормативным актом, являющимся обязательным для оценщика, обусловленные в течение срока действия договора страхования.
Предлагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила обязательного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 03.03.2016г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущественных и
оценочных рисков ООО «ИФ» на основании доверенности
№ 096/15-Ю-246 от 04.03.2015г.

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



№ _____

1. АДМИНИСТРАЦИЯ

2. АДМИНИСТРАЦИЯ

3. АДМИНИСТРАЦИЯ

4. АДМИНИСТРАЦИЯ

5. АДМИНИСТРАЦИЯ

6. АДМИНИСТРАЦИЯ

7. АДМИНИСТРАЦИЯ

8. АДМИНИСТРАЦИЯ

9. АДМИНИСТРАЦИЯ

10. АДМИНИСТРАЦИЯ

11. АДМИНИСТРАЦИЯ

12. АДМИНИСТРАЦИЯ

13. АДМИНИСТРАЦИЯ

14. АДМИНИСТРАЦИЯ

15. АДМИНИСТРАЦИЯ

16. АДМИНИСТРАЦИЯ

17. АДМИНИСТРАЦИЯ

18. АДМИНИСТРАЦИЯ

19. АДМИНИСТРАЦИЯ

20. АДМИНИСТРАЦИЯ

21. АДМИНИСТРАЦИЯ

22. АДМИНИСТРАЦИЯ

23. АДМИНИСТРАЦИЯ

24. АДМИНИСТРАЦИЯ

25. АДМИНИСТРАЦИЯ

26. АДМИНИСТРАЦИЯ

27. АДМИНИСТРАЦИЯ

28. АДМИНИСТРАЦИЯ

29. АДМИНИСТРАЦИЯ

30. АДМИНИСТРАЦИЯ

31. АДМИНИСТРАЦИЯ

32. АДМИНИСТРАЦИЯ

33. АДМИНИСТРАЦИЯ

34. АДМИНИСТРАЦИЯ

35. АДМИНИСТРАЦИЯ

36. АДМИНИСТРАЦИЯ

37. АДМИНИСТРАЦИЯ

38. АДМИНИСТРАЦИЯ

39. АДМИНИСТРАЦИЯ

40. АДМИНИСТРАЦИЯ

41. АДМИНИСТРАЦИЯ

42. АДМИНИСТРАЦИЯ

43. АДМИНИСТРАЦИЯ

44. АДМИНИСТРАЦИЯ

45. АДМИНИСТРАЦИЯ

46. АДМИНИСТРАЦИЯ

47. АДМИНИСТРАЦИЯ

48. АДМИНИСТРАЦИЯ

49. АДМИНИСТРАЦИЯ

50. АДМИНИСТРАЦИЯ

51. АДМИНИСТРАЦИЯ

52. АДМИНИСТРАЦИЯ

53. АДМИНИСТРАЦИЯ

54. АДМИНИСТРАЦИЯ

55. АДМИНИСТРАЦИЯ

56. АДМИНИСТРАЦИЯ

57. АДМИНИСТРАЦИЯ

58. АДМИНИСТРАЦИЯ

59. АДМИНИСТРАЦИЯ

60. АДМИНИСТРАЦИЯ

61. АДМИНИСТРАЦИЯ

62. АДМИНИСТРАЦИЯ

63. АДМИНИСТРАЦИЯ

64. АДМИНИСТРАЦИЯ

65. АДМИНИСТРАЦИЯ

66. АДМИНИСТРАЦИЯ

67. АДМИНИСТРАЦИЯ

68. АДМИНИСТРАЦИЯ

69. АДМИНИСТРАЦИЯ

70. АДМИНИСТРАЦИЯ

71. АДМИНИСТРАЦИЯ

72. АДМИНИСТРАЦИЯ

73. АДМИНИСТРАЦИЯ

74. АДМИНИСТРАЦИЯ

75. АДМИНИСТРАЦИЯ

76. АДМИНИСТРАЦИЯ

77. АДМИНИСТРАЦИЯ

78. АДМИНИСТРАЦИЯ

79. АДМИНИСТРАЦИЯ

80. АДМИНИСТРАЦИЯ

81. АДМИНИСТРАЦИЯ

82. АДМИНИСТРАЦИЯ

83. АДМИНИСТРАЦИЯ

84. АДМИНИСТРАЦИЯ

85. АДМИНИСТРАЦИЯ

86. АДМИНИСТРАЦИЯ

87. АДМИНИСТРАЦИЯ

88. АДМИНИСТРАЦИЯ

89. АДМИНИСТРАЦИЯ

90. АДМИНИСТРАЦИЯ

91. АДМИНИСТРАЦИЯ

92. АДМИНИСТРАЦИЯ

93. АДМИНИСТРАЦИЯ

94. АДМИНИСТРАЦИЯ

95. АДМИНИСТРАЦИЯ

96. АДМИНИСТРАЦИЯ

97. АДМИНИСТРАЦИЯ

98. АДМИНИСТРАЦИЯ

99. АДМИНИСТРАЦИЯ

100. АДМИНИСТРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Свидетельство выдано в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2007 № 348-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и постановлением Правительства Российской Федерации от 14.12.2007 № 885-ПП "Об утверждении правил членства в саморегулируемых организациях".

Оценщик:

Гончаренко Сергей Викторович

Идентификационный номер:

паспорт серия 45 № 088553, к/д № 02.04.2013г.

Оценщик УФИИТ, Россия, г. Москва по району Черемушки

Идентификационный номер:

включен в реестр оценщиков РОО:

№ 11-200901/20901, реестровый номер X-002468

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 (один) раз в пять лет.

Выдано в 08-й день 11-го года

Президент:

С.А. Табачкин



0021169 0

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью

47 (Сорок семь)

листов

