БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ОТЧЕТ № 04–591

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Расположенного по адресу:
Московская область, Сергиево-Посадский район, Митинский с.о, в районе дер. Арханово

ЗАКАЗЧИК:

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

По состоянию на 14 апреля 2017 года
Дата составления 14 апреля 2017 года

ООО «БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА» » 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д.52, корп.2
Страховой полис № 433-017805/17 Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» от 22 марта 2017 года.
Полис обязательного страхования ответственности оценщиков Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» № 022-073-000843/17 от 13 марта 2017 года

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ....3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ....6
3. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ЦЕНКИ....9
4. ИСПОЛЬЗУЕМЯ ТЕРМИНАЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ....10
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА....11
6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ....13
7. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТ , В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИЕСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ....14
8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....40
9. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ....42
10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ....45
11.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА....51
12 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ....52
13. ПРИЛОЖЕНИЯ....53

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №1

Описание Объекта Оценки	
Адрес:	Московская область, Сергиево-Посадский район, Митинский с.о, в районе дер. Арханово
Населенный пункт	д. Арханово
Степень ликвидности	Средняя
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	2005 кв. м
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения.
Разрешенное использование	Для дачного строительства.
Кадастровый номер	Земельный участок, общей площадью 2005 м^2 – 50:05:006 05 24:116
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью « Агентство по управлению активами «Импульс » Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Доблестный витязь».
Имущественные права на Объект Оценки	Право собственности. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения права	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Основание оценки	Дополнительное Соглашение № 6 от 05 апреля 2017 года к Договору № 2 возмездного оказания услуг по оценке от 01 июля 2016 года.
Юридический адрес оценочной компании	ООО «БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА» 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д.52, корп.2. ОГРН 1027739435679, дата внесения записи 23.10.2002 года.
Страхование профессиональной деятельности оценщика	Страховой полис № 433-017805/17 Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» от 22 марта 2017 года, Полис обязательного страхования ответственности оценщиков Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» № 022-073-000843/17 от 13 марта 2017 года.
Применяемые стандарты оценки	Оценка была проведена в соответствии Международным стандартом финансовой отчетности №13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012года. В соответствии с 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	**14.04.2017**

Дата обследования Объекта Оценки	Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества **07.04. 2017**
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.	***4 062 791***
Справедливая (рыночная) стоимость общая, руб.	***4 062 791***
Дата составления отчета	**14.04.2017**

Уважаемый Андрей Михайлович!

В соответствии с Дополнительным Соглашением № 6 от 05 апреля 2017 года к Договору № 2 возмездного оказания услуг по оценке от 01 июля 2016 года, эксперт ООО "Балансовая Экспертиза" произвел оценку справедливой (рыночной) стоимости земельного участка с кадастровым номером– 50:05:0060524:116 , расположенного по адресу:

Московская область, Сергиево-Посадский район, Митинский с.о, в районе дер. Арханово

Принимая во внимание Указание ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. о том, что стоимость активов ПИФ определяется по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» — всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.
Учитывая выше изложенное, рыночная стоимость оцениваемого объекта приравнивается к справедливой стоимости.

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

Оценка произведена по состоянию на 14 апреля 2017 года.

Мы надеемся, что результат оценки будет использован в соответствии с целями, заявленными в настоящем отчете. Итоги оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.
На основании информации, представленной Заказчиком, а также собственных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого Объекта – Земельного участка с кадастровым номером– 50:05:0060524:116 , по состоянию на 14 апреля 2017 года, составляет:

4 062 791

(Четыре миллиона шестьдесят две тысячи семьсот девяносто один) рубль.

Оценка была проведена в соответствии Международным стандартом финансовой отчетности №13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012года. В соответствии с 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».

С уважением,

Директор ООО «Балансовая Экспертиза» Гончаренко С.В.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №2

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью « Агентство по управлению активами «Импульс » Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Доблестный витязь». ОГРН: 5077746748789, ИНН: 7715648191, КПП: 775001001 Р/сч. № 40701810501010008441 в АО КБ «ИНТЕРПРОМБАНК» г. Москва, БИК: 044525126, К/сч. № 30101810800000000126 Адрес местонахождения на территории РФ: 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 8, стр.1, этаж 4, помещение – комната 7
Имущественные права на объект оценки	Право собственности. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Оценочная компания	ООО «БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА» 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д.52, корп.2. ОГРН 1027739435679, дата внесения записи 23.10.2002 года.
Оценщик	Гончаренко Сергей Викторович - Директор ООО «Балансовая Экспертиза», дипломированный оценщик диплом ПП № 278507 рег. № 495 выдан НОУ «Международная академия оценки и консалтинга» 15.04.2002. Действительный член Саморегулируемой организации «Российское Общество Оценщиков», реестровый номер 002068. Стаж оценочной деятельности 10 лет.
Страхование профессиональной деятельности оценщика	Страховой полис № 433-017805/17 Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» от 22 марта 2017 года, Полис обязательного страхования ответственности оценщиков Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» № 022-073-000843/17 от 13 марта 2017 года.

Таблица №3

Объект Оценки	Земельный участок, общей площадью 2005 м^2, без строений
Местоположение Объекта	Московская область, Сергиево-Посадский район, Митинский с.о, в районе дер. Арханово
Субъект(субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью « Агентство по управлению активами «Импульс » Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Доблестный витязь». ОГРН: 5077746748789, ИНН: 7715648191, КПП: 775001001 Р/сч. № 40701810501010008441 в АО КБ «ИНТЕРПРОМБАНК» г. Москва, БИК: 044525126, К/сч. № 30101810800000000126 Адрес местонахождения на территории РФ: 123317, г. Москва, Пресненская

	набережная, д. 8, стр.1, этаж 4, помещение – комната 7
Имущественные права на объект оценки	Право собственности. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта
Предполагаемое использование стоимости	Для принятия управленческих решений, определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФ рентный «Доблестный витязь».
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения.
Разрешенное использование	Для дачного строительства
Срок проведения оценки	05-14 апреля 2017 года
Дата определения стоимости	14 апреля 2017 года
Дата составления отчета	14 апреля 2017 года
Статус настоящего документа	Полный повествовательный Отчет об оценке

На основании Дополнительного Соглашения № 6 от 05 апреля 2017 года к Договору № 2 возмездного оказания услуг по оценке от 01 июля 2016 года, ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит оценку справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, общей площадью 2005 м^2.

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

2.1. Заявление (сертификат) качества оценки

Подписавшие данный отчет надлежащие оценщики (далее Оценщики) настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являются частью настоящего отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении недвижимости, являющейся объектом оценки в настоящем отчете, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающимся совершить с ней сделку.
4. Оплата услуг оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.

5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) №256, №255, №254 от 20 июля 2007 г., стандартами профессиональной деятельности в области оценки Российского Общества Оценщиков.
6. Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества.
7. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам.

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. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5 .Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

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

3. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №4

Адрес:	Московская область, Сергиево-Посадский район, Митинский с.о, в районе дер. Арханово
Населенный пункт	д. Арханово
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью « Агентство по управлению активами «Импульс » Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Доблестный витязь». ОГРН: 5077746748789, ИНН: 7715648191, КПП: 775001001 Р/сч. № 40701810501010008441 в АО КБ «ИНТЕРПРОМБАНК» г. Москва, БИК: 044525126, К/сч. № 30101810800000000126 Адрес местонахождения на территории РФ: 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 8, стр.1, этаж 4, помещение – комната 7
Балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).	Нет данных
Степень ликвидности	Низкая
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения.
Разрешенное использование	Для дачного строительства
Текущее использование	По разрешенному использованию.
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Кадастровый номер	Земельный участок, общей площадью 2005 м^2 – 50:05:006 05 24:116
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Предоставленные документы	Копия Свидетельства на право собственности на землю 50-АК 141592 от 28 января 2015 года.
Существующие ограничения права	Доверительное управление

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки

Сведений о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

4. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

В соответствии Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» ФЗ-135 и Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) №256, №255, №254 от 20 июля 2007 г., применяются следующие термины и определения:

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

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

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

3. Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

Процесс оценки

Процесс проведения оценки включает в себя следующие этапы:

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

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

В соответствии со стандартами оценки, при определении того или иного вида стоимости Объекта оценки используется три основных подхода: затратный, доходный, сравнительный.

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

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

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

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

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

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

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

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

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

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

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

На оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо строения.

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

7. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТ , В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИЕСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.

Предварительные итоги социально-экономического развития России за четвертый квартал 2016 года свидетельствуют о небольшом замедлении в экономике. По оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в мае-июне сезонно сглаженный показатель ВВП снизился в июле на 0,1 %, м/м, что в большей степени связано с отрицательной динамикой обрабатывающих производств и оптовой торговли.

После последовательного трехмесячного замедления экономического спада, годовые темпы снижения ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в июле вновь ускорились. ВВП в июле оказался ниже прошлогоднего на 0,7 %, после -0,6 % в мае и - 0,5 в июне. За семь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,9 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития Россия, после роста на 0,3 %, м/м в июне вновь вышел в область отрицательных значений и составил -0,5 %, м/м.

Снижение главным образом обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,9 %, м/м). Зафиксировано также снижение в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (-0,5 %, м/м)

В добыче полезных ископаемых сохранился рост на 0,1 %, м/м. Рекордными темпами продолжает показывать положительную динамику сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июле 2016 г. составил 0,7 %, м/м.

В июле безработица продолжила сезонное снижение до 5,3 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне июня – 5,6 % от рабочей силы. Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июле, по предварительным данным, снизилась на 0,2 % относительно июня (по уточненным данным в июне сезонно очищенное снижение составило 0,1 процента).

Положительные тенденции в динамике реальных располагаемых доходов (с исключением сезонного фактора) не получили продолжения: после роста на 0,4 % м/м в июне, в июле доходы сократились на 0,6 % м/м, продолжив нисходящий тренд Экспорт товаров в январе-июле 2016 г., по оценке, составил 151,9 млрд. долл. США (снижение на 27,3 % к январю-июню к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 99,9 млрд. долл. США (снижение на 8,4 % к январю-июню 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в январе-июле 2016 г., по оценке, составило 52,0 млрд. долл. США, относительно января-июля 2015 г. снизилось на 48,0 процента. По данным Росстата, инфляция в июле составила 0,5%, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 7,2%.

ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ В СЕРГИЕВО-ПОСАДСКОМ РАЙОНЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Концепция социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района Московской области на период до 2020 года

Концепция разработана во исполнение решения Совета депутатов Сергиево-Посадского муниципального района Московской области от 29.03.2006 № 05/13 «О разработке концепции социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района Московской области на период до 2020 года» с учетом положений Стратегии социально-экономического развития Московской области на период до 2020 года, утв. постановлением Правительства Московской области от 15.12.2006г. № 1164/49, и Схемы территориального планирования Московской области, одобренной постановлением Правительства Московской области от 13.10.2005г. № 739/41.

Концепция определяет цели, задачи, сроки и этапы социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав городских и сельских поселений на период до 2020 года в качестве единой системы местного хозяйства, хозяйственно и культурно взаимосвязанной административно-территориальной единицы Московской области, а также основные положения регламента формирования и реализации системы среднесрочных программ социально-экономического развития муниципального района и входящих в его состав поселений.

Концепция учитывает мероприятия федеральных целевых программ, областных целевых программ и программ Правительства Московской области, подлежащие реализации на территории Сергиево-Посадского муниципального района, основывается на материалах, связанных с разработкой генерального плана развития Московской области до 2020 года, обеспечивает преемственность с мероприятиями муниципальных программ социально-экономического развития территории района, согласована с органами местного самоуправления муниципальных образований, входящих в состав Сергиево-Посадского муниципального района Московской области, и получила одобрение на публичных слушаниях.

Положения Концепции являются основой для разработки Схемы территориального планирования Сергиево-Посадского муниципального района Московской области, генеральных планов городских и сельских поселений, входящих в состав Сергиево-Посадского муниципального района Московской области.

Реализация Концепции осуществляется путем разработки и реализации Схемы территориального планирования муниципального района, генеральных планов городских и сельских поселений, входящих в его состав, районных и поселенческих среднесрочных программ социально-экономического развития.

Реализация Концепции обеспечит привлечение необходимых инвестиций в социально-экономическое развитие муниципального района и входящих в его состав поселений, создание новых рабочих мест, значительное увеличение объемов производства и реализации конкурентоспособной продукции, работ и услуг, рост валового регионального продукта, производимого на территории района, достижение разумной бюджетной самодостаточности муниципальных образований Сергиево-Посадского района и полное выполнение ими своих полномочий в интересах повышения уровня и качества жизни населения.

1. Характеристика достигнутого уровня и основных проблем социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав городских и сельских поселений

1.1. Специфика природно-климатических условий и экономико-географического положения муниципального района и входящих в его состав поселений

В соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003г. № 131-ФЗ границы, состав и статус Сергиево-Посадского муниципального района Московской области и входящих в его состав городских и сельских поселений определены Законом Московской области от 28.02.2005г. № 60/2005-ОЗ «О статусе и границах Сергиево-Посадского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований» (в ред. Законов Московской области от 14.07.2005 № 173/2005-ОЗ, от 21.07.2005 № 189/2005-ОЗ).

Сергиево-Посадский муниципальный район расположен в 70 км от столицы России на северо-востоке Московской области на юго-западном отроге Клинско-Александровской возвышенности. Занимая территорию общей площадью 202 660 га, Сергиево-Посадский муниципальный район по площади своей территории уступает только Шатурскому, Можайскому, Дмитровскому муниципальным районам Московской области. Протяженность района с севера на юг составляет 68 км, с запада на восток - 42 км.

Сергиево-Посадский муниципальный район граничит: на севере с Калязинским районом Тверской области, Переславским районом Ярославской области и Александровским районом Владимирской области; на юго-востоке – со Щелковским районом Московской области; на юге – с Пушкинским районом Московской области; на западе – с Дмитровским и на северо-западе - с Талдомским районами Московской области.

Климат на территории района умеренно континентальный. Средняя температура января -10 С°, июля +17 С°. Средняя продолжительность вегетационного периода 130-140 дней. Среднегодовой объём осадков – 450-650 мм в год. При этом на июнь, июль и август приходится по 60 мм, а на январь и февраль - лишь по 20 мм. Примерно четверть, а в отдельные многоснежные годы почти половина всех осадков выпадает в виде снега. Устойчивый снежный покров образуется к концу ноября и обычно держится до начала апреля. Преобладают ветры юго-западного и западного направлений. Более частые и более сильные ветры бывают зимой.

Состояние окружающей среды в Сергиево-Посадском районе оценивается как благоприятное. Выбросы вредных веществ в атмосферу в течение последних десяти лет существенно уменьшились, и в расчете на одного жителя по этому показателю район входит в число 15 наиболее благополучных районов Подмосковья.

Гидрографическая сеть Сергиево-Посадского района принадлежит к бассейнам рек Волги и Клязьмы: к бассейну Волги – 17 рек и к бассейну Клязьмы – 7 рек. Самые большие по протяженности на территории района реки – Дубна, Кунья, Воря, Веля, Пажа. Из речных рыб преобладают щука, лещ, плотва, окунь. Всего в районе свыше 40 водотоков, в том числе 24 реки, также более сотни родников, более ста искусственных водоемов (прудов, запруд, плотин). Наиболее крупные естественные водоемы (озера) – Большое и Малое Туголянские, Заболотское, Торбеевское, Васильевское.

Древесная растительность не отличается разнообразием. Чаще всего встречаются береза, осина, ель, сосна, клен, дуб и орех.

На территории района расположены крупные лесные массивы и буферные зоны природно-экологического каркаса Московской области, территории природных и историко-культурных заповедников и заказников, особо охраняемых территорий.

В пойме реки Дубны на севере Сергиево-Посадского района расположена ключевая природная территория Московской области, именуемая «Журавлиная родина», с ландшафтным, комплексным, ботаническим, зоологическим и гидрологическим профилем. Это – один из крупнейших целостных лесоболотных комплексов Московской области. Включает в себя богатый набор разнообразных типов леса (сосняки, ельники, хвойно-широколиственные леса, производные мелколиственные леса, пойменные и болотные лесные сообщества) и практически всех типов болот, характерных для северных районов области. Здесь находятся крупнейшие сохранившиеся в области верховые болота. Крупные озера среди болот и заболоченных лесов. Богатейшее видовое разнообразие растений и животных, в том числе занесенных в Красную книгу Московской

области. Одно из крупнейших в Европе мест осеннего предотлетного скопления серых журавлей. На весеннем и осеннем пролете на озере скапливаются значительные стаи водоплавающих птиц.

В состав указанной ключевой природной территории входят особо охраняемые природные территории Московской области: государственные природные заказники – «Журавлиная родина» (1-й участок), «Большое и Малое Туголянские озера и прилегающий болотный массив», «Комплекс сырых лесов и лесных болот Торгашинского и Веригинского лесничеств», «Заболотский», «Переходное болото в Торгашинском лесничестве и прилегающие леса», «Дубненский левобережный», «Константиновский черноольшаник».

К составу иных ключевых природных территорий и ландшафтов Московской области отнесены следующие территории Сергиево-Посадского муниципального района:

- Государственный природный заказник «Источники Преподобного Сергия Радонежского (Водопад Гремячий)», делящийся на три зоны: а) крутой склон правого берега р. Вондиги с источниками; б) участок лесного массива на надпойменной террасе; в) участок долины на левом, пологом берегу р. Вондиги.

- Государственный природный заказник «Варавинский овраг и примыкающий к нему лесной массив» - участок типичного ельника Клинско-Дмитровской гряды с характерными элементами флоры. Овраг длиной 4 км, один из самых глубоких в Московской области. По склонам имеются обнажения меловых песков, хотьковских опок и четвертичных отложений, представляющие интерес для географов и геологов.

- Государственный природный заказник «Комплекс сырых лесов и лесных болот» - участок крупного болотного массива на междуречье р. Дубны и р. Кубри с разнообразными типами болотных экосистем (низинные, переходные, верховые). Охраняемые виды растений и животных.

- Государственный природный заказник «Болото и озеро Озерецкое» - зарастающее озеро и болото сплавинного типа с целым рядом сравнительно редких бореальных растений в истоке р. Вори. Болото хорошей сохранности. Особенностью объекта является наличие разнородных переходных поясов растительности, отражающих степень обводненности участков: низинные, переходные и верховые.

- Государственный природный заказник «Молокчинский ботанико-энтомологический государственный природный заказник» - охраняются редкие виды бабочек и растений, в том числе занесенные в Красную книгу Московской области.

- Государственный природный заказник «Кв. Алексеевского лесничества в районе деревень Алексеево и Бревново» - участки хорошо сохранившегося ставшего редким в Московской области старовозрастного леса (ельников и дубрав) с богатым флористическим составом. Ельник и дубрава имеют здесь сложную многоярусную структуру и богатый флористический состав, их возраст более 100 лет.

- Проектируемый заказник «Еловые леса на берегах р. Пажи» - старовозрастные ельники, климаксовые сообщества.

К природно-историческим территориям (ландшафтам) Московской области Схемой территориального планирования Московской области на территории Сергиево-Посадского муниципального района отнесены: «источник Сергия Радонежского» (400 га); «исторический город Сергиев Посад» (4 800 га); «юго-восточная окраина города Сергиев Посад» (400 га); «окрестности г. Хотьково» (5 200 га); «окрестности с. Абрамцево» (800 га); «Торбеевское Озеро» (800 га); «окрестности р. Дубны и р. Вели» (35 000 га).

На территории Сергиево-Посадского муниципального района расположены более 100 памятников истории и культуры.

Сергиев Посад своей древней историей, живописным обликом, великолепными памятниками архитектуры, художественными сокровищами музеев, занимает достойнейшее место среди всемирно известных городов «Золотого кольца» России. Историческим ядром города является знаменитый Троицкий монастырь, основанный в 40-х годах 14 века Преподобным Сергием Радонежским и названный впоследствии Троице – Сергиевой Лаврой. С 1993 года архитектурный ансамбль Троице – Сергиевой Лавры включен в Список Всемирного Наследия ЮНЕСКО.

Сергиев Посад справедливо называют духовной столицей России. Троице – Сергиеву Лавру, настоятелем которой является Патриарх Московский и Всея Руси, посещают многочисленные паломники, туристы. В настоящее время Троице – Сергиева Лавра – это действующий мужской монастырь, на территории которого так же размещаются Московская Духовная академия, семинария и иконописная и регентская школы.

Так же на территории района расположены и другие знаменитые монастыри – Покровский женский монастырь в г. Хотьково, скит Параклит. Уникален Гефсиманский Черниговский скит, расположенный в трех километрах к востоку от Троице – Сергиевой Лавры, на окраине современного Сергиева Посада. Здесь хранилась чудотворная икона Черниговской Богоматери.

Древнейшим селом является – Радонеж, в которое переселились из Ростова Великого родители Преподобного Сергия – Кирилл и Мария. Гробница с мощами святых находится в ныне действующем Хотьковском Покровском монастыре.

Рядом с г. Хотьково расположена живописная усадьба Абрамцево, на территории которой действует Государственный историко - художественный и литературный музей-заповедник «Абрамцево».

В Сергиево-Посадском Государственном историко–художественном музее–заповеднике представлены обширные собрания уникальных произведений иконописи, художественного шитья, мелкой пластики, изделий из драгоценных металлов, коллекции изобразительного, народного и современного декоративно – прикладного искусства.

Наличие и деятельность Троице-Сергиевой Лавры, Московской Духовной академии и духовной семинарии Русской Православной Церкви, ГУК «Сергиево-Посадский музей – заповедник» благотворно влияет на экономику и облик района в целом.

Сергиев Посад за свою долгую историю снискал славу «Столицы игрушечного царства». Всю историю русской и зарубежной игрушки можно проследить в уникальном Художественно – педагогическом музее игрушки. Еще в XVIII – XIX веках зародились на Радонежской земле многие народные художественные промыслы. Всемирную известность получили Сергиевская матрешка, деревянная игрушка и скульптура богородских резчиков, абрамцево – кудринская резьба по дереву. Из семи всемирно известных народных промыслов Московской области три находятся в Сергиево – Посадском районе.

Благословенная земля Радонежская продолжает создавать особо благоприятную атмосферу для развития искусства. В настоящее время в районе живут и работают более 120 живописцев и 300 мастеров прикладного искусства, их них более 120 – члены Союза художников России.

В 2003 году был создан «Дом – музей поэта В.Ф. Бокова» на его родине в д. Язвицы.

Сохраняя традиции театрального искусства, заложенные 70 лет назад, в городе Сергиев Посад создан муниципальный театр – студия «Театральный ковчег». Центром культурной и деловой жизни района является Дворец культуры им. Ю.А. Гагарина, который является местом проведения концертов, международных конференций и съездов, фестивалей и российских кино-форумов.

В районе работают 10 музыкальных школ, 2 художественные школы, 2 школы искусств, детский эстетический центр, 31 учреждение клубного типа, детско–юношеский центр авторской песни, 46 библиотек, 3 муниципальных учреждения ведут работу с молодежью, так же в районе работает один из лучших муниципальных оркестров области.

В районе зарегистрированы 52 религиозные православные организации, а также религиозные организации других конфессий: «Мусульманская община», организация Свидетелей Иеговы, «Методическая церковь г. Сергиев Посад», организация «Сергиево-Посадская церковь христиан веры евангельской «Лоза»».

В целом Сергиево-Посадский муниципальный район обладает высоким природно-экологическим и историко-культурным потенциалом для организации индустрии отдыха и туризма с использованием территорий крупнейших лесных массивов и буферных зон природно-экологического каркаса, территорий природных и историко-культурных заповедников и заказников, особо охраняемых территорий с учетом режимов использования, установленных проектами охранных зон. На территориях Сергиево-Посадского муниципального района могут быть размещены объекты обслуживания для организации экологического туризма, пешеходных, водных, велосипедных маршрутов, авиапарки, маршруты для верховой езды, объекты для организации охоты и рыбалки, возрождения русских традиционных игр и развлечений в окружении природного ландшафта, строительство эко-поселений, развитие научно-исследовательской, природоохранной и природо-восстановительной деятельности.

Схема территориального планирования Московской области относит территорию Сергиево-Посадского муниципального района к ядру исторически сложившейся на территории Московской области устойчивой Сергиево-Посадской системы расселения, основным доминирующим признаком функционального освоения и пространственной организации которой является рекреационно-аграрная деятельность. Опорными городами и населенными пунктами Сергиево-Посадской устойчивой системы расселения являются города: Сергиев Посад, Хотьково, Краснозаводск, поселки Реммаш, Скоропусковский и село Богородское Сергиево-Посадского муниципального района, а также города Дмитров, Дубна, Талдом, поселки Запрудня и Вербилки.

По численности проживающего на территории населения (ок. 225,4 тыс. чел.) Сергиево-Посадский муниципальный район является третьим в Московской области, уступая по этому показателю только Одинцовскому (ок. 284 тыс. чел.) и Люберецкому (ок. 238 тыс. чел.) муниципальным районам.

Современная экономическая география относит Сергиево-Посадский муниципальный район к Московскому экономическому микрорайону, который относится к крупногородскому типу экономических микрорайонов Российской Федерации, характеризующемуся высокой плотностью населения, которая повышается в направлении к г. Москве, а также хозяйственным тяготением всего множества городов и поселков к центру экономического микрорайона.

Сергиево-Посадский муниципальный район – крупный научный, промышленный и сельскохозяйственный центр Подмосковья, а по отдельным направлениям имеет Российское и мировое значение. Особенность района – развиты все отрасли экономики, что в сочетании с Троице- Сергиевой Лаврой, художественными промыслами, историческими и культурными памятниками делает район уникальным и привлекательным для инвесторов и дальнейшего развития.

В районе расположены научно-исследовательские, опытно-конструкторские и конечные стадии многих промышленных производств, включая высокие технологии.

В городах и поселках района размещены предприятия машиностроения, химические и деревообрабатывающие производства, включая производство мебели и изделий из древесины, многочисленные предприятия легкой и пищевой промышленности.

В большинстве своем традиционные предприятия Сергиево-Посадского муниципального района – это предприятия, так или иначе связанные с оборонно-промышленным комплексом России, которые в последние 15 лет утратили свое господствующее влияние на экономику.

Ведущими предприятиями района являются ЗАО «Электроизолит», ЗАО «Торговый дом ЗЛКЗ», ЗАО «Экспериментальный завод ДСП», ОАО «Загорский оптико-механический завод», ФГУП «Электромеханический завод «Звезда», ООО «Сергиево-Посадский стекольный завод», ЗАО «ФармФирма Сотекс», ФГУП «ФНПЦ НИИ прикладной химии», ОАО «ЦНИИСМ», ФГУП «НИИ химического машиностроения», ФГУП «НИИ химических и строительных машин», ГНУ «Всероссийский научно-исследовательский и технологический институт птицеводства».

Продукция промышленных предприятий Сергиево-Посадского района широко известна внутри страны и за ее пределами (лакокрасочные материалы, стеклотара, электроизоляционные материалы, пиротехнические изделия и фейерверки, сборный железобетон, пластмассовые изделия, бытовая химия, оптические приборы, охотничьи патроны, пищевая продукция, средства защиты растений, другая продукция и товары).

На территории Сергиево-Посадского муниципального района расположена единственная в России гидроаккумулирующая электростанция «Загорская ГАЭС» (ОАО).

На периферийной территории экономического микрорайона развито сельское хозяйство пригородного типа – молочное животноводство и птицеводство в сочетании с овощеводством и картофелеводством.

Муниципальный район занимает выгодное экономико-географическое положение на северо-восточной оконечности Московского экономического микрорайона.

Через всю территорию Сергиево-Посадского района с юга на северо-запад проходит федеральная автодорога «Холмогоры» (М 8 – Е-115), входящая в международные транспортные коридоры и соединяющая территорию района с городами Москвой, Ростовом Великим, Ярославлем, Вологдой и Архангельском. С запада на восток через территорию района проходит Большое бетонное кольцо (А-108). На территории района сливаются линии Ярославского направления Московской железной дороги (пересекающей район) и Большой Московской окружной железной дороги. Железные дороги, проходящие по территории Сергиево-Посадского муниципального района, в настоящее время обладают достаточными резервами провозной и пропускной способности. Дальнейшее развитие железнодорожного транспорта предусматривает упорядочение системы узловых и сортировочных железнодорожных станций, подъездных железнодорожных путей Московского железнодорожного узла и организаций, размещенных на территории района. Схемой территориального планирования Московской области предусматривается максимальный вынос грузовой работы с Московской кольцевой железной дороги на Большую Московскую окружную железную дорогу; формирование на пересечениях Большой Московской окружной железной дороги и радиальных железнодорожных и автодорожных направлений специализированных грузовых терминалов.

В Сергиево-Посадском муниципальном районе построен и действует крупнейший в Московской области таможенный терминал.

Выгодное транспортно-географическое положение, сформированная промышленно производственная база, наличие высококвалифицированных кадров и развитой сети их подготовки, резервы развития инженерной инфраструктуры открывают возможности для взаимовыгодного сотрудничества с иными экономическими микрорайонами России и зарубежных стран.

Сергиево-Посадский муниципальный район территориально включает в свой состав 12 муниципальных образований – 6 городских и 6 сельских поселений.

Городское поселение Богородское — с населением 10,4 тыс. человек. Расположен в 20 км к северу от Сергиева Посада.

По состоянию на 01.01.2007 на территории поселения зарегистрировано 192 организации. Основой экономики поселения является ОАО «Загорская ГАЭС». Всемирную славу получила деревянная игрушка богородских резчиков. С 1913 года действует предприятие художественной резьбы. Ведет подготовку художников-прикладников старейший в России колледж художественной резьбы по дереву.

Открыт муниципальный «Дом-музей поэта В.Ф.Бокова».

Площадь территории городского поселения Богородское составляет ок. 7,3 тыс. га.

Городское поселение Краснозаводск с населением 14,9 тыс.человек расположено на правом берегу реки Кунья, в 15 км к северу от города Сергиев Посад, в 7 км к северо-западу от ближайшей железнодорожной станции Бужаниново. По состоянию на 01.01.2007 на территории поселения зарегистрировано 234 организации. Градообразующим предприятием является ФГУП «Краснозаводский химический завод». Действует крупное сельскохозяйственное предприятие - ОАО "Ассортимент-Нива".

В городе действует химико-механический колледж.

Площадь территории городского поселения Краснозаводск составляет ок. 3, 8 тыс. га.

Городское поселение Пересвет - с населением 14,8 тыс. жителей возникло на основе преобразования в 2000 году бывшего района «Новостройка» города Краснозаводск в самостоятельный город Сергиево-Посадского района Московской области. По состоянию на 01.01.2007 на территории поселения зарегистрировано 269 организаций.

Градообразующее предприятие – ФГУП «НИИ химического машиностроения». В городе действует радиомеханический техникум, открыто Представительство Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования "Московский государственный университет технологий и управления".

Площадь территории городского поселения Пересвет составляет ок. 3,2 тыс. га.

Городское поселение Сергиев Посад – с населением 118,2 тыс. чел. Сергиев Посад - крупный научно-промышленный и транспортный узел общенационального и международного значения, научно-образовательный и духовный центр русского Православия, историко-культурный центр формирования и развития русского этноса. Здесь же расположен административный центр Сергиево-Посадского муниципального района. В городе проживает около половины всего населения района, и численность населения города составляет 111,2 тыс. человек.

По состоянию на 01.01.2007 на территории поселения зарегистрировано 3702 организации. На территории поселения осуществляют деятельность крупнейшие предприятия научно-промышленного комплекса района: ЗАО «Торговый дом ЗЛКЗ», ФГУП «ФНПЦ НИИ прикладной химии», ОАО «Загорский оптико-механический завод», ФГУП «Электромеханический завод «Звезда», ГНУ «Всероссийский Научно-исследовательский и технологический институт птицеводства Российской Академии Сельскохозяйственных наук», ОАО «Сергиево-Посадский мясокомбинат», ОАО «Сергиево-Посадский хлебокомбинат», ЗАО «Экспериментальный завод ДСП», ОАО «НИИРП».

На территории поселения расположены крупные строительные организации, торговые предприятия, сельскохозяйственные организации (агропромышленный холдинг «Ассортимент СП», ОНО "Загорское ЭПХ ВНИТИП», ЗАО «Агрофирма «Заря», ОНО «ППЗ «Конкурсный»).

Действуют Сергиево-Посадский Государственный историко-художественный музей-заповедник, художественно-педагогический Музей Игрушки Российской Академии образования.

В Сергиевом Посаде расположены высшие учебные заведения – Московская Духовная Православная Академия, Московская Духовная Семинария, филиал Московского государственного индустриального университета, филиал Московской государственной академии приборостроения и информатики, НОУВПО «Сергиево-Посадский гуманитарный институт», филиал НОУВПО Российской международной академии туризма – Центральный институт управления и экономики туристского бизнеса, Московский областной филиал Московской финансово-юридической академии, представительство Московского государственного открытого педагогического университета им. М.А.Шолохова, Сергиево-Посадское представительство Московского института Коммунального Хозяйства и Строительства и др., среднетехнические учебные заведения – «Российский художественно-технический колледж игрушки», «Сергиево-Посадский киновидеотехнический колледж», «Сергиево-Посадское медицинское училище», «Всероссийский аграрный колледж заочного образования», «Московский областной профессиональный колледж» и др., 3 учебных заведения профессионального образования.

Площадь территории городского поселения Сергиев Посад составляет ок. 23,4 тыс. га.

Городское поселение Скоропусковский - с населением 5,5 тыс. человек. Находится в центральной части района, к северу от Сергиева Посада, через него проходит Большое Московское кольцо (А-108) и другие важные магистрали, что характеризует выгодность его экономико-географического положения. По состоянию на 01.01.2007 на территории поселения зарегистрировано 84 организации. Крупные организации промышленности - ОАО «100 Комбинат ЖБИ», ООО «Скоропусковский синтез»,

Площадь территории городского поселения составляет ок. 1,8 тыс. га.

Городское поселение Хотьково расположено на реке Паже (бассейн р. Клязьмы), в 60 км к северо-востоку от Москвы и в 11 км к юго-западу от Сергиева Посада, с населением в 23,8 тыс. жителей.

По состоянию на 01.01.2007 на территории поселения зарегистрировано 594 организации. Город Хотьково – крупный промышленный центр. В городе работают ЗАО «Электроизолит» (крупнейший в стране завод по производству электроизоляционных материалов), ОАО «Теплоизолит», ОАО «Центральный НИИ специального машиностроения», ОАО «НИИЛКП с ОМЗ «Виктория», ООО «Политрон», фабрика резных и художественных изделий (абрамцево-кудринская резьба по дереву). Действует сельскохозяйственное предприятие ЗАО «Хотьковское».

В поселении открыто представительство Московского государственного университета технологии и управления, Абрамцевский художественно-промышленный колледж им. В.М.Васнецова, Хотьковский аграрный колледж Московской области.

Вблизи города находится музей-усадьба Абрамцево и село Радонеж. Сохранен народный художественный промысел – абрамцево-кудринская резьба по дереву. В городе Хотьково на базе школы №3 работает единственный в стране музей «Народный календарь».

Площадь территории городского поселения составляет ок. 13,1 тыс. га.

Сельское поселение Березняковское - с населением 6,7 тыс. человек. Расположено к востоку от районного центра на пересечении Большого Московского кольца (А-108) и трассы федерального значения «Холмогоры» (М-8). Через поселение проходит железная дорога Ярославского направления.

По состоянию на 01.01.2007 на территории поселения зарегистрировано 209 организации.

Основой экономики поселения является ОНО «ППЗ «Смена». Открыто новое предприятие ЗАО «ФармФирма «Сотекс».

Площадь территории сельского поселения составляет ок. 22,0 тыс. га.

Сельское поселение Васильевское с населением 3,8 тыс. человек, находится на западе района на границе с Дмитровским муниципальным районом. На территории поселения развито сельскохозяйственное производство, имеется песчано-галечный карьер.

По состоянию на 01.01.2007 на территории поселения зарегистрировано 110 организаций. Основой экономики поселения являются ОАО «Хотьковский автомост», ОАО «Хотьковское карьероуправление», ЗАО «Племрепродуктор «Васильевское».

Площадь территории сельского поселения составляет ок. 18,5 тыс. га.

Сельское поселение Лозовское с населением 5,6 тыс. человек находится южнее Сергиева Посада и расположено вдоль Ярославского шоссе.

По состоянию на 01.01.2007 на территории поселения зарегистрировано 167 организаций. Основные предприятия: ОАО «ОК-Лоза», ЗАО «Загорский опытный завод пластмасс», СПК «Зубцовское». На территории поселения развито садоводство, санаторно-пансионатная инфраструктура, базы отдыха.

Площадь территории поселения составляет ок. 16,9 га.

Сельское поселение Реммаш с населением 7,6 тыс. человек расположено на северо-западе от Сергиева Посада и является одним из промышленно-производственных центров района. Поселение выросло рядом со старинным селом Иудино, которое стоит на одной из важнейших исторических дорог России, соединяющей Москву и Углич. По состоянию на 01.01.2007 на территории поселения зарегистрирована 91 организация.

Основу экономики поселения определяют ФГУП «НИИ химических и строительных машин», ООО «Сергиево-Посадский стекольный завод».

Площадь территории сельского поселения Реммаш составляет ок. 2,3 тыс. га.

Сельское поселение Селковское с населением 3,7 тыс. человек находится на севере района.

По состоянию на 01.01.2007 на территории поселения зарегистрировано 143 организации.

Основные организации: ООО «Сергиево-Посадская кондитерская фабрика», негосударственное учреждение здравоохранения "Пансионат «Буран», ООО «Торгашинское», СПК «Заболотье», ООО «Агрофирма Селково». Освоенные земли на территории поселения – охотничьи и сельскохозяйственные угодья с развитой оросительной системой.

Площадь территории сельского поселения Селковское составляет ок. 43,5 тыс. га.

Сельское поселение Шеметовское с населением 10,0 тыс. человек находится в северо-западной части района.

Развито сельское и рыбное хозяйство.

По состоянию на 01.01.2007 на территории поселения зарегистрировано 217 организаций. Основные организации: ФГУП «МОСНПО «Радон», ЗАО «Победа», ООО «Константиновское», СПК «Марьино», Сельскохозяйственная производственная артель (кооператив) «Кузьминский», ЗАО «Самотовино», ООО Охотничье-рыболовное хозяйство «Дубненское» Московского общества охотников и рыболовов. Площадь территории поселения составляет ок. 46,9 тыс. га.

По совокупности занимаемой территории, размещенных на ней производственных площадей, концентрации научных и промышленных объектов, памятников истории и культуры местного, регионального, федерального и международного значения, численности постоянного и временно проживающего на территории населения Сергиево-Посадский муниципальный район является одним из самых крупных и сложных муниципальных районов не только в Московской области, но и в России в целом.

1.2. Обеспеченность энергоресурсами

На территории Сергиево-Посадского муниципального района имеются генерирующие мощности электроэнергетики - в городском поселении Богородское действует уникальная гидроаккумулирующая электростанция – Загорская ГАЭС (ОАО «Загорская ГАЭС»), работающая на межрегиональном уровне при пиковых нагрузках в сетях высокого напряжения, мощностью 1,2 млн. кВт, на которой в 2000 году завершен строительством и введен в эксплуатацию последний (шестой) гидроагрегат первой очереди строительства. В настоящее время ведутся подготовительные работы к строительству второй очереди Загорской ГАЭС-2.

Электроснабжение на территории района осуществляют ОАО «Мосэнергосбыт», Сергиево-Посадское отделение ЗАО «ЦОПэнерго» и ООО «Сергиево-Посадская энерго-сбытовая компания». Эксплуатацию электросетей и подстанций осуществляют «Московское предприятие магистральных электрических сетей» филиал ФСК «ЕЭС», «Северные электрические сети» филиал ОАО «МОЭСК» и МУП «Сергиево-Посадская электросеть».

Общая протяженность воздушных и кабельных линий электропередач высокого напряжения (от 6 кВ и выше) – ок. 991,2 км, линий электропередач низкого напряжения – ок. 788,1 км, суммарная трансформаторная мощность, установленная на территории и пригодная к дальнейшей эксплуатации, составляет ок. 366,42 тыс. кВА, средний износ оборудования составляет ок. 73 процентов, суммарный резерв незадействованных электрических мощностей – ок. 14,459 тыс. кВА.

Газоснабжение на территории района осуществляет ООО «Межрегионгаз», а транспортировку филиал ГУП МО «Мособлгаз» «Сергиево- Посадмежрайгаз». Общая протяженность газопроводов среднего и высокого давления составляет ок. 340,2 км, низкого давления – ок. 703,2 км. Суммарная мощность размещенных на территории и пригодных к дальнейшей эксплуатации ГРС и ГРП составляет ок. 7, 848 млн. куб.м. в сутки,

средний износ линейного оборудования – 6,7 процентов, суммарный резерв незадействованных мощностей снабжения сетевым газом составляет ок. 4, 442 млн. куб. м. в сутки.

Теплоснабжение осуществляется муниципальными предприятиями, акционерными обществами, государственными предприятиями. На территории района имеется 96 котельных, оказывающих услуги жилому сектору и объектам социальной сферы и обладающих суммарной мощностью по выработке тепловой энергии в объеме 1939,88 Гкал в час; из которых 71 котельная использует природный газ (1819,4 Гкал в час), 20 котельных используют жидкое топливо (мазут и печное топливо) (118,42 Гкал в час), 5 котельных используют твердое топливо (2,06 Гкал. в час). Износ технологического оборудования составляет 70 процентов.

Общая протяженность тепловых сетей составляет 440 км; из них магистральные сети – 135 км, износ линейного оборудования и трубопроводов – 68 процентов.

В разрезе городских и сельских поселений обеспеченность инженерной инфраструктурой энергоснабжения характеризуется следующими основными показателями:

Муници-пальное образова-ние	Электроснабжение				Газоснабжение			Теплоснабжение		
	Воздушные и кабельные линии				Общая прот-ть		Износ %	Котельные, ед.	Тепло-се-ти, км	Износ, %
	ВЛ, км	КЛ, км	Трансмощ тыс. кВА	Износ %	ВД, км	НД, км				
С-П муниципал район	991,2	788,1	366,4	73	340,2	703,2	6,7	96	440	68
г.п. Богородское	23,2	11,5	13,7	65	7,1	4,7	0,0	2	19	70
г.п. Краснозаводск	14,8	11,5	19,95	69	20,7	43,4	9,0	3	16	72
г. п. Пересвет	26,7	12,3	26,7	73	23,6	16,7	9,6	1	26	72
г.п. Сергиев Посад	415,6	643,7	217,3	73	108,6	448,3	5,9	38	190	72
г.п. Скоро-пусковский	15,7	10,5	9,75	70	14	6,6	0,0	3	7	68
г.п. Хотьково	53,5	23,6	25	64	68,3	133,8	2,5	18	54	70
с.п. Березняковское	43,7	12,9	7,8	73	18	15,6	0,0	5	22	68
с.п. Васильевское	39,5	11,7	6,3	73	16,6	5,8	0,0	3	13	68
с. п. Лозовское	47,0	15,7	13,5	77	10,7	2,0	0,0	8	32	72
с.п. Реммащ	7,5	7,3	10,8	73	11	7,6	0,0	1	12	68
с.п. Селковское	147	10,5	5,7	73	13,0	3,0	0,0	4	21	68
с.п. Шеметовское	157	16,9	9,92	73	25,6	13,2	0,7	10	28	68
Жуклино					3,0	2,5				

1.3. Обеспеченность транспортной инфраструктурой, связью и телекоммуникациями

Обеспеченность Сергиево-Посадского района транспортной инфраструктурой к началу 2007г. характеризуется следующими показателями:

Муниципальное образование	Автодороги			ЖД	
	Федеральные	Региональные	Муниципальные	Длина дорог	Кол-во станций, вокзалов
С-П муниципальный район	80,80	565,08	322,51	95,20	5 станц., 2вокзала

Г.п. Богородское	0,00	11,43	29,00	5,10	0
г.п. Краснозаводск	0,00	6,40	5,06	0,00	0
г. п. Пересвет	0,00	15,30	9,97	5,10	0
г.п. Сергиев Посад	19,20	59,92	22,90	29,75	2 станц.,1 вокзал, 5 платф.
г.п. Скоропусковский	5,60	3,44	4,01	5,95	0
г.п. Хотьково	0,00	45,07	30,39	11,90	2 станц, 1 вокзал, 2 платф.
с.п. Березняковское	32,80	53,96	30,76	21,25	1станц, 3 платф.
с.п. Васильевское	4,00	41,00	42,90	14,45	0
с.п. Лозовское	15,20	49,28	20,03	0,00	0
с.п. Реммаш	0,00	11,00	2,14	1,70	0
с.п. Селковское	0,00	126,00	57,40	0,00	0
с.п. Шеметовское	4,00	142,28	67,95	0,00	0

Автомобильные дороги с твердым покрытием проложены к 65 процентам населенных пунктов, расположенных на территории Сергиево-Посадского муниципального района, действуют 2 автовокзала, 286 автобусных павильонов и 451 автобусная остановка. Регулярное автобусное сообщение осуществляется с 95 процентами всех населенных пунктов, расположенных на территории района.

Общая протяженность дорог, улиц и внутриквартальных проездов – 1645,65 км (в том числе с твердым покрытием – 1067,61 км), из них в муниципальную собственность оформлено – 730,6 км.

Пригородное пассажирское железнодорожное сообщение осуществляется с 2 ЖД-вокзалов, 5 ЖД-станций и 11 платформ пригородных поездов, расположенных на территории муниципального района.

Междугородное пассажирское железнодорожное сообщение осуществляется через ЖД-Вокзалы г. Сергиев Посад и Хотьково, а также через вокзалы г. Москвы и ЖД-вокзал г. Александров Владимирской области.

Обеспеченность района связью и телекоммуникациями в разрезе муниципальных образований характеризуется следующими данными:

Муниципальное образование	Обеспеченность связью и телекоммуникациями			
	Установлено стационарных телефонов	Зона покрытия ТВ	Зона сотовой связи	Доля пользователей Интернета
С-П муниципальный район	74 890	100 %	100 %	20 %
г.п. Богородское	50	100 %	100 %	30 %
г.п. Краснозаводск	2 000	100 %	100 %	25 %
г. п. Пересвет	5 800	100 %	100 %	25 %
г.п. Сергиев Посад	54 100	100 %	100 %	25 %
г.п. Скоропусковский	400	100 %	100 %	20 %
г.п. Хотьково	7 500	100 %	100 %	25 %
с.п. Березняковское	35	100 %	100 %	10 %
с.п. Васильевское	50	100 %	100 %	10 %
с.п. Лозовское	55	100 %	100 %	10 %
с.п. Реммаш	4 800	100 %	100 %	15 %
с.п. Селковское	45	100 %	100 %	10 %
с.п. Шеметовское	55	100 %	100 %	10 %

1.4. Обеспеченность производственными площадями

Стоимость основных средств, которыми располагают предприятия и организации, зарегистрированные на территории Сергиево-Посадского муниципального района, по данным статистического учета составляет более 19 млрд. 083 млн. руб. При среднем износе основных фондов, составляющем более 50 процентов, наибольший износ имеют производственные корпуса и другие здания и сооружения.

Производственные площади отраслей научного и промышленного комплекса, размещенные на территории района, суммарно составляют более 10000 тыс. кв.м., наибольшие площади из которых размещены в городских поселениях Сергиев Посад, Краснозаводск, Хотьково, Пересвет, Скоропусковский, а также в сельском поселении Реммаш, сельском поселении Лозовское.

Существующие производственные площади агропромышленного комплекса превышают 20 тыс. кв. м., износ основных фондов агропромышленного комплекса составляет ок. 35,5 процентов

Торговые и иные площади организаций комплекса потребительского рынка и услуг населению составляют ок. 120 тыс. кв. м., средний износ составляет ок. 35%.

Качественным состоянием производственных фондов обусловливается мера вредного воздействия промышленной деятельности на окружающую среду. Процент улавливания вредных веществ на предприятиях района составляет ок. 69,7 процентов против 86,5 процентов по Московской области в целом. Наибольший объем выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от стационарных источников, размещенных на территории района, за последние пять лет был отмечен в 2002 году и составил 3 716 тонн, после чего последовательно сокращался до 2 980 тонн в 2005 год у и 2 875 тонн в 2006 году, что составляет ок. 16,5 кг в расчете на одного городского жителя и примерно в 2 раза меньше среднеобластного показателя вредных выбросов в расчете на одного городского жителя. По данному показателю Сергиево-Посадский район входит в число пятнадцати наиболее благополучных районов Московской области.

Проблемы повышения бюджетной эффективности использования ресурсов

Без повышения в два-три раза эффективности использования наличных ресурсов в целях формирования доходной части местных бюджетов не может быть обеспечена бюджетная самодостаточность Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений, необходимая для выполнения ими своих полномочий.

Для полной реализации имеющегося потенциала формирования доходной части местных бюджетов за счет налогов на землю и на имущество физических лиц требуются масштабные работы по формированию, оценке и регистрации объектов недвижимости в качестве объектов налогообложения. В то же время для проведения таких работ требуется не только время, исчисляемое не одним годом, но и скоординированные по целям, задачам, месту, времени и ресурсам организационные и технические усилия территориальных органов исполнительной власти России и Московской области, органов местного самоуправления Сергиево-Посадского района, юридических лиц, ведущих деятельность на территории района, и населения, а также значительные затраты бюджетных и внебюджетных средств, которых нет ни в бюджете района, ни у большинства владельцев или пользователей земельных участков, жилых и нежилых объектов недвижимости.

Полная реализация имеющегося потенциала формирования доходной части местных бюджетов за счет налогов на землю и на имущество физических лиц будет означать рост налогооблагаемой базы по налогам на землю и на имущество физических лиц в три и более раза, что не только существенно увеличит налоговое бремя на домохозяйства, организации и учреждения, ведущие деятельность на территории района, но и одновременно повысит экономические издержки вложения различных видов капитала в развитие местного хозяйства. В то же время, без интенсивного роста объемов привлечения инвестиций в местное хозяйство не может быть обеспечен не только существенный рост оплаты труда, уровня занятости населения, кадастровой стоимости земельных участков и учитываемой в целях налогообложения стоимости объектов жилой и нежилой недвижимости, но и поддержание занятости, оплаты труда и стоимости объектов недвижимости на достигнутом к началу 2007 года уровне.

Рост налогооблагаемой базы по налогам на землю и на имущество физических лиц в три и более раза без сопоставимого роста реальных доходов населения, организаций и учреждений, ведущих деятельность на территории района, не только не приведет к росту доходов местных бюджетов, но и, в конечном итоге, приведет к сокращению масштабов экономической деятельности и снижению уровня жизни населения, росту теневого сектора местной экономики или числа банкротств юридических лиц и домохозяйств, сокращению базы формирования доходной части местных бюджетов.

Сохранение на существующем уровне эффективности использования наличных ресурсов в целях формирования доходной части местных бюджетов Сергиево-Посадского района будет означать сохранение существующих долгосрочных демографических трендов, ведущих к сокращению численности и депопуляции населения, постоянно проживающего на территории района, что уже в среднесрочной перспективе приведет к острому дефициту квалифицированных кадров, сокращению масштабов экономической деятельности и инноваций, объемов привлечения инвестиций в местное хозяйство и, в конечном итоге, к сокращению поступления доходов в местные бюджеты.

Рост реальных доходов населения, организаций и учреждений, ведущих деятельность на территории района, невозможны без опережающего роста уровня занятости населения, эффективности использования капитала и производительности труда, для чего требуется не просто опережающий рост объемов привлечения инвестиций в развитие местного хозяйства и создание новых рабочих мест, но опережающий рост масштабов инновационной деятельности, применения передовых управленческих и технологических решений.

Для привлечения инвестиций в развитие местного хозяйства в нарастающих объемах требуется разработка соответствующей действующему законодательству и в настоящее время фактически отсутствующей документации о градостроительном планировании развития территории района, входящих в его состав городских и сельских поселений, правил землепользования и застройки, а также обеспечение предложения необходимых энергоресурсов и соответствующее развитие сетей инженерно-технического обеспечения, для чего требуются объемы бюджетного финансирования, в десятки раз превышающие среднегодовые объемы финансирования таких мероприятий из районного и областного бюджетов в течение последних пятнадцати лет.

Согласно бюджетному законодательству принятие новых расходных обязательств бюджета любого уровня допускается в случае обеспечения полного финансирования действующих расходных обязательств соответствующего бюджета, и, поскольку собственных доходов местных бюджетов Сергиево-Посадского района в настоящее время не хватает и в среднесрочной перспективе не будет хватать для полного выполнения действующих расходных обязательств, постольку без существенного роста собственных доходов местных бюджетов будет невозможно профинансировать за счет бюджетных средств необходимые мероприятия по разработке градостроительной документации, проведению землеустройства, инвентаризации и массового перевода земель в категории и разрешенное использование с более высокой кадастровой стоимостью земель, оценке и постановке на налоговый учет объектов недвижимости, развитию инфраструктуры.

Одновременно по градостроительному и земельному законодательству:

- не допускается принятие решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами;
- с 1 января 2008 г. не допускается подготовка документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц;
- с 1 января 2010 года при отсутствии правил землепользования и застройки не осуществляется предоставление земельных участков для строительства, в том числе с предварительным согласованием мест размещения объектов, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Настоящее правило не распространяется на земельные участки, предоставляемые в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации и документами территориального планирования Московской области.

Без одновременного повышения темпов роста собственных доходов местных бюджетов Сергиево-Посадского района, существенного повышения результативности бюджетных расходов и замещения внебюджетными источниками бюджетных источников финансирования мероприятий, связанных с разработкой документов территориального планирования, проведением землеустройства, инвентаризацией и переводом земельных участков в категории и разрешенное использование с более высокой кадастровой стоимостью, оценкой и постановкой на налоговый учет объектов недвижимости, развитием инфраструктуры, невозможно обеспечить привлечение инвестиций в местное хозяйство в требуемых объемах.

Без широкого развития и массового применения эффективных форм государственно-частного и муниципально-частного партнерства органов государственной власти, органов местного самоуправления и бизнеса на территории Сергиево-Посадского района невозможно масштабное замещение бюджетных источников финансирования градостроительных, землеустроительных и инфраструктурных мероприятий финансированием из внебюджетных источников.

Широкое развитие и массовое применение эффективных форм государственно-частного и муниципально-частного партнерства органов государственной власти, органов местного самоуправления и бизнеса на территории Сергиево-Посадского района предполагает одновременное наращивание платежеспособности населения, обеспечение экономической выгодности для бизнеса и социальной приемлемости для населения условий и результатов такого партнерства.

В то же время, обеспечение экономической выгодности для бизнеса при одновременном обеспечении социальной приемлемости для населения условий и результатов государственно-частного (муниципально-частного) партнерства невозможно без консолидации всего местного сообщества и существенного повышения результативности бюджетных расходов, эффективности социального партнерства между бизнесом, органами местного самоуправления и населением.

Повышение результативности бюджетных расходов и консолидация местного сообщества невозможны без заметного для населения, бизнеса и органов государственной власти повышения эффективности и прозрачности работы органов местного самоуправления в соответствии с нормами действующего законодательства и на основе дальнейшего развития традиций соборного участия населения, бизнеса, организаций и учреждений РПЦ, общественных организаций и иных объединений граждан в решении вопросов местного значения Сергиево-Посадского района.

2. Система стратегических целей и задач социально-экономического развития муниципального района и входящих в его состав поселений на период до 2020 года.

Система стратегических целей и задач социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений на период до 2020 года включает:

- долгосрочные цели и задачи социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений на период до 2020 года;
- цели и задачи социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений на очередные среднесрочные периоды в рамках горизонта планирования настоящей Концепции;
- долгосрочные и среднесрочные цели и задачи развития отраслей социально-культурной сферы Сергиево-Посадского муниципального района в целом и в разрезе входящих в его состав поселений;
- долгосрочные и среднесрочные цели и задачи обеспечения населения комфортным жильем на территории Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений;
- долгосрочные и среднесрочные цели и задачи развития отраслей экономики Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений в разрезе межотраслевых комплексов местного хозяйства.

На период до 2020 года органы местного самоуправления Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений в качестве главной долгосрочной цели социально-экономического развития района определили реконструкцию жизненного пространства и способов деятельности населения, обеспечивающую приумножение и сбережение народа, выполнение требований 21-го века к уровню и качеству жизни человека, бюджетной самостоятельности местного самоуправления и эффективности решения местным сообществом вопросов местного значения в гармонии с интересами Московской области и России в целом.

Главная долгосрочная цель социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района на период до 2020 года может быть достигнута при условии достижения следующих основных целей развития:

а) Радикально изменится демографическая ситуация на территории района, а именно: произойдет стабилизация численности постоянного населения и будут обеспечены условия ее неуклонного роста за счет повышения рождаемости, снижения смертности и увеличения продолжительности активного участия людей в экономической, социальной и общественной жизни местного сообщества.

б) Будет обеспечена разумная бюджетная самодостаточность муниципального района и входящих в его состав поселений для полного выполнения ими своих полномочий, преодолена чрезмерность диспропорций в уровнях бюджетной обеспеченности и социально-экономического развития территорий городских и сельских поселений, выровнены уровень и качество жизни населения независимо от места его жительства на территории района.

в) В соответствии с настоящей Концепцией социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района и стратегиями долгосрочного развития Московской области и Российской Федерации будет подготовлена и в полном объеме осуществлена градостроительная реконструкция территории муниципального района и входящих в его состав городских и сельских поселений.

г) Будет обеспечена ведущая роль Сергиево-Посадского муниципального района в решении задач социально-экономического развития Московской области и Российской Федерации, в том числе район будет устойчиво занимать:

- по темпам роста инновационной активности – первое–второе места в Московской области и первое-третье места среди муниципальных районов и городских округов в Центральном федеральном округе Российской Федерации;
- по темпам роста объемов инвестиций в основной капитал – первое–пятое места среди муниципальных районов и городских округов Московской области;
- по уровню развития туристско-рекреационной деятельности – первое–второе места среди муниципальных районов и городских округов Московской области;
- по темпам роста промышленного и сельскохозяйственного производства – первое–пятое места среди наиболее быстро растущих муниципальных районов и городских округов Московской области и Центрального федерального округа России;
- по уровню обеспеченности и комфортности жилья – не ниже чем третье–седьмое места среди муниципальных районов и городских округов Московской области и Центрального федерального округа Российской Федерации;
- по уровню обеспеченности объектами социальной инфраструктуры и доступности населению услуг учреждений социальной сферы – не ниже чем третье–седьмое места среди муниципальных районов и городских округов Московской области и Центрального федерального округа Российской Федерации;
- по уровню социально-экономического развития – не ниже чем пятое–десятое места среди наиболее развитых муниципальных районов и городских округов Московской области и Центрального федерального округа Российской Федерации.

Достижение долгосрочных целей социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений предполагает решение следующих основных задач:

- успешное завершение переходного периода и последующее развитие местного самоуправления на основе консолидации местного сообщества, достижения и поддержания оптимальной эффективности использования бюджетного потенциала территории и управления ее социально-экономическим развитием за счет обеспечения заинтересованного участия населения в решении вопросов местного значения, прозрачности деятельности органов местного самоуправления муниципального района и входящих в его состав поселений, стратегического планирования и оперативной координации их деятельности, реализации программно-целевого метода и единой системы горизонтов и уровней индикативного планирования, управления и контроля за ходом реализации единой стратегии социально-экономического развития территории;
- обеспечение роста результативности бюджетных расходов на основе со-финансирования и последовательного замещения средствами бюджетов вышестоящих уровней бюджетной системы и внебюджетными средствами капитальных и текущих расходов местных бюджетов на цели социально-экономического развития муниципального района и входящих в его состав поселений за счет массового применения эффективных форм государственно-частного и муниципально-частного партнерства в отраслях экономики и социальной сферы при безусловном обеспечении социальной приемлемости такого партнерства для населения;
- разработка, согласование, утверждение и организация исполнения в установленном действующим законодательством порядке всей системы новых документов территориального планирования и землеустройства Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений (Схема территориального планирования, генеральные планы поселений и населенных пунктов, проекты межевания территории, проекты планировки, правила землепользования и застройки и т.д.);
- приведение структуры местного хозяйства в соответствие с потребностями социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений на основе последовательного перехода к современным технологическим укладам за счет обеспечения инвестиционной привлекательности территории района для создания новых рабочих мест и массового внедрения передовых управленческих и технологических решений в отраслях экономики и социальной сферы, увеличения объемов производства и реализации конкурентоспособных товаров, работ и услуг, наращивания валового регионального продукта, производимого на территории района, до объемов, обеспечивающих устойчивость социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений;
- обеспечение сбалансированности и пропорциональности развития отраслей экономики и социальной сферы муниципального района и входящих в его состав поселений, рациональности и эффективности использования имеющихся ресурсов.

2.1. Сроки и этапы достижения стратегических целей и решения задач социально-экономического развития муниципального района и входящих в него поселений.

Реализация целей и решение задач социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений рассчитаны на период до 2020 года и осуществляются поэтапно:

1-ый этап – 2007 – 2010 годы;
2-ой этап – 2011 – 2015 годы;
3-ий этап – 2016 – 2020 годы.

Долгосрочные цели и задачи социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений по этапам реализации настоящей Концепции конкретизируются в следующих целевых показателях:

Показатели	Ед. измер.	2006 г.	2010 г.	2015 г.	2020 г.
Совокупный объем реализации продукции, товаров, работ и услуг организациями экономики и социальной сферы, ведущими деятельность на территории района	млн. руб.	41 603,5	69 649	125 201,7	195903,4
- в том числе на одного работающего	млн. руб.	0,442	0,673	1,024	1,402
- на душу постоянного населения	млн. руб.	0,184	0,309	0,539	0,803
Накопленный объем инвестиций за весь среднесрочный период, всего	млн. руб.	1551,2	77294,0	86493,0	78014,5
- из федерального бюджета	млн. руб.	65,6	390	710	1090

- из регионального бюджета	млн. руб.	24,9	1260,6	1520	1805
- из консолидированного бюджета района	млн. руб.	9,7	1171,4	2318	3259
- внебюджетные средства	млн. руб.	1451	74472	81945	71860,5
Строительство и ввод в эксплуатацию новых производственных и торговых площадей во всех отраслях экономики за весь среднесрочный период	тыс. кв. м.	27,6	592,0	615,0	620,0
Капитальный ремонт, реконструкция, модернизация и техническое перевооружение существующих производственных и торговых площадей за весь среднесрочный период	тыс. кв. м.	5,0	62,3	107,6	173,8
Численность занятых в отраслях экономики и социальной сфере	тыс. чел.	94,1	103,5	122,3	139,7
Создано новых рабочих мест в отраслях экономики	мест	267	8 147	15 536	13 187
Среднемесячная оплата труда в отраслях экономики	руб.	15 000	25 000	33 000	39 000
Создано новых рабочих мест в социальной сфере	мест	0	1 260	3 274	4 166
Среднемесячная оплата труда в социальной сфере	руб.	8 200	15 000	21 000	30 000
Численность муниципальных и государственных служащих	тыс. чел.	3,3	4,8	5,1	5,3
Среднемесячная оплата труда муниципальных и государственных служащих	руб.	14 000	18 000	25 000	33 000
Обеспеченность жилой площадью для постоянного проживания в расчете на постоянное население	кв. м на 1 чел.	26,1	28,0	31,0	36,0
Обеспеченность площадью гостиниц и иных жилых помещений для временного проживания в расчете на одного туриста, паломника, отдыхающего	кв. м на 1 чел.	7,0	8,5	12,0	15,0
Фактическая обеспеченность постоянного населения муниципальными больничными койками	коек на 10 тыс. чел.	48,0	53,0	65,0	72,0
Фактическая обеспеченность муниципальными больничными койками в расчете на постоянное и временное население	коек на 10 тыс. чел.	37,2	39,7	46,9	51,0
Фактическая обеспеченность постоянного населения муниципальными амбулаторно-поликлиническими учреждениями	посещ. в см. на 10 тыс.	223,0	228,0	235,0	245,0
Фактическая обеспеченность муниципальными амбулаторно-поликлиническими учреждениями в расчете на постоянное и временное население	посещ. в см. на 10 тыс.	171,5	157,7	155,5	153,5
Фактическая обеспеченность спортивными залами	тыс. кв. м на 10 тыс. ч.	0,6	0,9	2,6	3,0
Фактическая обеспеченность плавательными бассейнами	кв. м зеркала	64,0	90,6	113,7	157,8

	воды на 10 тыс.ч.				
Фактическая обеспеченность плоскостными сооружениями	тыс. кв. м на 10 тыс. ч.	6,2	6,6	6,8	7,0
Фактическая обеспеченность дошкольными образовательными учреждениями	мест	9 140	10 460	14 780	18 260
Фактическая обеспеченность общеобразовательными школами	мест	30 309	33 407	35 807	46 497
Фактическая обеспеченность муниципальными школами различного вида искусств (образование) на постоянно проживающее (12% от числа детей от 6 до 15 лет включит.)	мест	855	1 500	2 048	2 712
Фактическая обеспеченность муниципальными детско-юношескими спортивными школами (20% от числа детей от 6 до 15 лет включ.)	мест	3750	3750	4450	4450
Фактическая обеспеченность постоянного населения многофункциональными комплексами	мест на 1000 жит.	0	15	24	24
Фактическая обеспеченность постоянного населения дворцами и домами культуры	мест на 1000 жит	35	35	37	35
Фактическая обеспеченность муниципальными школами различного вида искусств (культура) на постоянно проживающее население (12% от числа детей от 6 до 15 лет)	мест	2446	1 601	2 002	2 760
Фактическая обеспеченность постоянного населения муниципальными музеями	единиц	1	1	3	9
Фактическая обеспеченность постоянного населения муниципальными библиотеками	единиц	46	46	46	46
Фактическая обеспеченность постоянного населения театрами	мест на 1000 жит.	0,4	0,4	3,9	3,8
Обеспеченность площадями розничной торговли и общественного питания в расчете на душу постоянного населения	кв. м на 1000 чел.	521	693,3	1 067,4	1 750,2
Объем оборота розничной торговли на душу постоянного населения	тыс. руб. на 1 ч.	27,4	48,9	75,3	103,1
Обеспеченность площадями розничной торговли и общественного питания в расчете на постоянное и временное население	кв. м на 1000 чел.	312,0	415,0	639,0	1 048,0
Объем оборота розничной торговли и общественного питания в расчете на постоянное и временное население	тыс. руб. на 1 чел.	20,9	33,7	48,2	62,6
Обеспеченность площадями для оказания бытовых услуг на душу постоянного населения	кв. м на 1000 чел.	59,4	70,3	78,9	86,4
Объем платных услуг (за исключением коммунальных услуг)	тыс. руб. на 1 чел.	5,0	12,8	24,1	38,5

на душу постоянного населения					
Обеспеченность площадями для оказания бытовых услуг в расчете на душу постоянного и временного населения	кв. м на 1000 чел.	39,3	157,3	242,3	397,4
Объем платных услуг (за исключением коммунальных услуг) на душу постоянного и временного населения	тыс. руб. на 1 чел.	3,1	6,0	8,5	11,4
Объем ВРП области, производимого на территории муниципального района	млн. руб.	18 755,5	37 435,0	67 485,0	100 325,0
Объем ВРП Московской области, производимого на территории муниципального района, в расчете на душу постоянного населения	тыс. руб. на 1 чел.	82,952	166,083	290,383	411,674
Бюджетная обеспеченность на душу постоянного населения без учета субвенций и дотаций из областного бюджета	тыс. руб. на 1 чел.	5,1	10,6	15,5	21,5
Бюджетная обеспеченность на душу постоянного населения с учетом субвенций и капитальных расходов за счет бюджета области и РФ	тыс. руб. на 1 чел.	8,9	21,2	31,3	45,0
Численность постоянного населения на начало года	тыс. чел.	226,1	225,4	232,4	243,7
Численность экономически активного населения	тыс. чел.	166,4	158,9	152,8	147,6
Среднемесячная численность туристов и паломников	тыс. чел.	83,4	125,0	175,0	225,0
Среднемесячная численность сезонного населения в осенне-зимний период (ноябрь-апрель)	тыс. чел.	5,0	7,5	11,0	15,0
Среднемесячная численность сезонного населения в весенне-летний период (май-октябрь)	тыс. чел.	68,0	80,0	90,0	100,0
Средняя продолжительность жизни мужчин	лет	58,5	59,0	61,0	65,0
Средняя продолжительность жизни женщин	лет	72,9	73,0	73,5	74,0
Рождаемость на 1000 чел. постоянного населения	чел.	10,2	12,3	13,5	14,5
Смертность населения на 1000 чел. постоянного населения	чел.	17,9	17,2	16,0	15,0
Младенческая смертность на 1000 родившихся детей	чел.	11,0	9,5	7,5	7,0

2.2. Цели и задачи социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений на 2015-2020 годы.

Главной целью третьего этапа (2016 – 2020 годы) реализации Концепции является завершение реконструкции жизненного пространства и создания эффективного механизма устойчивого роста уровня и качества жизни населения на территории Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений, разумной бюджетной самодостаточности местного самоуправления и эффективности решения местным сообществом всех вопросов местного значения в гармонии с интересами Московской области и России в целом.

Достижение главной цели третьего этапа социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений обеспечивается достижением в течение 2016–2020 годов следующих основных целей развития:

а) Завершение созданием системы необходимых экономических, инфраструктурных и социальных условий устойчивого роста численности населения Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений за счет дальнейшего повышения рождаемости, снижения смертности и увеличения продолжительности активного участия людей в экономической, социальной и общественной жизни местного сообщества, устойчивого роста уровня и качества жизни населения независимо от места его жительства на территории района.

б) Достижение разумной бюджетной самодостаточности муниципального района и входящих в его состав поселений для полного выполнения ими своих полномочий, завершение создания эффективной системы предупреждения диспропорций в уровнях бюджетной обеспеченности и социально-экономического развития территорий городских и сельских поселений.

в) Завершение реализации основных мероприятий по реконструкции жизненного пространства населения и разработка новой Схемы территориального планирования Сергиево-Посадского муниципального района и генеральных планов городских и сельских поселений, входящих в состав района, призванных обеспечить устойчивость и непрерывность развития района и входящих в его состав поселений до 2040 года в соответствии со Стратегиями развития Московской области и России на соответствующий период.

г) При стабильной макроэкономической ситуации завершение создания и отладки эффективных механизмов обеспечения ведущей роли Сергиево-Посадского муниципального района в решении задач социально-экономического развития Московской области и Российской Федерации, прежде всего, обеспечение устойчивости занятия Сергиево-Посадским муниципальным районом:

- по темпам роста инновационной активности – не ниже второго–третьего места в Московской области и третьего-пятого места среди муниципальных районов и городских округов в Центральном федеральном округе Российской Федерации;
- по темпам роста объемов инвестиций в основной капитал – не ниже третьего–пятого места среди муниципальных районов и городских округов Московской области;
- по уровню развития туристско-рекреационной деятельности – не ниже первого–второго места среди муниципальных районов и городских округов Московской области;
- по темпам роста промышленного и сельскохозяйственного производства – не ниже третьего–пятого места среди муниципальных районов и городских округов Московской области;
- по уровню обеспеченности и комфортности жилья – не ниже третьего–пятого места среди муниципальных районов и городских округов Московской области;
- по уровню обеспеченности объектами социальной инфраструктуры и доступности населению услуг учреждений социальной сферы – не ниже третьего–пятого места среди муниципальных районов и городских округов Московской области;
- по уровню социально-экономического развития – не ниже третьего–пятого места среди муниципальных районов и городских округов Московской области.

Достижение указанной системы целей второго этапа реализации Концепции обеспечивается путем решения в 2016 – 2020 годах следующих основных задач:

- обеспечение эффективности использования растущего бюджетного потенциала территории и управления социально-экономическим развитием Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений за счет обеспечения устойчивой заинтересованности органов местного самоуправления и широких слоев населения в эффективном, системном и комплексном решении вопросов местного значения, прозрачности подготовки и реализации решений органов местного самоуправления муниципального района и входящих в его состав поселений по вопросам планирования, оперативной координации и регулированию результатов хозяйственной и общественной деятельности на территории района и входящих в его состав поселений;
- обеспечение максимально возможной результативности бюджетных расходов на основе программно-целевой реализации единой концепции социально-экономического развития территории муниципального района и входящих в его состав поселений, массового применения эффективных форм государственно-частного и муниципально-частного партнерства в отраслях экономики и социальной сферы при безусловном обеспечении социальной приемлемости такого партнерства для населения;
- обеспечение эффективного мониторинга реализации документов территориального планирования и землеустройства Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений (Схема территориального планирования, генеральные планы поселений и населенных пунктов, проекты межевания территории, проекты планировки, правила землепользования и застройки и т.д.), определение и обоснование предложений, необходимых для разработки системы документов градостроительного планирования и землеустройства Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений на очередной долгосрочный период;
- дальнейшее повышение инвестиционной привлекательности территории района, городских и сельских поселений, обеспечение последовательного наращивания масштабов и глубины инновационной

деятельности в организациях экономики и социальной сферы, создание новых рабочих мест, обеспечение устойчивого роста конкурентоспособности товаров, работ и услуг, наращивание валового регионального продукта, производимого на территории района и каждого из поселений;

- обеспечение сбалансированности и пропорциональности развития отраслей экономики и социальной сферы муниципального района и входящих в его состав поселений, рациональности и эффективности использования имеющихся ресурсов.

2.3. Цели и задачи развития строительного комплекса на период до 2020 года

Целью развития строительного комплекса на территории Сергиево-Посадского муниципального района является все более полное удовлетворение потребностей населения, организаций и предприятий, ведущих деятельность на территории Сергиево-Посадского муниципального района, в качественных и доступных услугах, связанных с проектированием объектов капитального строительства, планированием, организацией, материально-техническим обеспечением и выполнением всех видов строительных работ.

Достижение указанной цели обеспечивается решением следующих основных задач:

- создание условий для ускоренного развития на территории района современной промышленности строительных материалов, успешно конкурирующей на областном и национальном рынках строительных материалов;
- ускоренное обновление, модернизация и наращивание мощностей строительных организаций, зарегистрированных на территории муниципального района, для обеспечения потребностей развертываемого на территории муниципального района массового промышленного, социального, коммунального и жилищного строительства;
- повышение уровня экологической и технической безопасности возводимых объектов, обеспечение технических условий, необходимых для защиты населения и объектов от чрезвычайных ситуаций и предотвращения техногенных катастроф;
- обеспечение последовательного роста эффективности организаций строительного комплекса для местных бюджетов муниципального района и входящих в его состав городских и сельских поселений.

Приоритетные направления развития строительного комплекса:

1) увеличение потенциала строительного комплекса района за счет роста инвестиционной активности:

- в отраслях реального сектора экономики - строительства новых объектов (строительство Загорской ГАЭС – 2 и др.), реконструкции и модернизации действующих предприятий;
- в социальной сфере – строительства школ (19 ед.), детских садов (48 ед.), школы искусств (23 ед.), детских юношеских спортивных школ (5 ед.), домов и дворцов культуры (4 ед.), музеев, театра (1ед.), спортивных залов (59,5 тыс. кв. м), бассейнов (2,4 тыс. кв. зеркала воды), плоскостных сооружений (30,2 тыс. кв.м).

2) Применение новых технологий в строительстве, технологий инженерного обеспечения и эксплуатации объектов, что обеспечит сокращение сроков строительства, экономию материалов и энергозатрат, и позволит увеличить объемы строительства.

3) Развитие системы ипотечного кредитования.

3) Выделение земельных участков под жилищное строительство, обеспеченных коммунальной инфраструктурой:

- увеличение объемов строительства жилья;
- снижение стоимости жилья.

4) Увеличение жилищного строительства. За период 2007-2020 гг. перспективе за счет всех источников финансирования планируется ввести 2740,4тыс.кв.м общей площади жилых домов. Доля индивидуальной застройки в общем объеме составит 70,4%.

Цели и задачи развития строительного комплекса на территории Сергиево-Посадского муниципального района в целом по этапам реализации Концепции конкретизируются в следующей системе целевых показателей:

Показатели	Ед. измер.	2006 г.	2010 г.	2015 г.	2020 г.
Совокупный объем реализа-ции продукции, выполнения работ и услуг, всего:	млн. руб.	2 076,7	3 630,0	6 535,0	11 765,0
- на одного занятого	тыс. руб.	280,6	459,5	778,0	1 321,9
- на душу пост. населения	тыс. руб.	9,2	16,1	28,1	48,3
Промышленность строительных материалов (объем выпуска)	млн. руб.	1 933,4	2 920,0	4 380,0	6 570,0

Объем инвестиций, всего, в том числе:	млн. руб.	505,9	2850,0	4070,0	6200
из регионального бюджета	млн. руб.	0,0	10,0	20,0	30,0
из районного бюджета	млн. руб.	9,1	10,0	20,0	30,0
из бюджетов поселений	млн. руб.	0,0	10,0	20,0	30,0
из внебюджетных источников	млн. руб.	496,8	2820,0	4010,0	6110
Строительство и ввод в эксплуатацию новых производственных площадей	тыс. кв. м.	1,0	5,0	5,0	10,0
Капитальный ремонт, реконструкция, модернизация и техническое перевоору-жение существующих производственных площадей	тыс. кв. м.	0,0	5,0	10,0	10,0
Численность занятых	чел.	7 400	7 900	8 400	8 900
Создано новых рабочих мест	мест	0	500	500	500
Среднемесячная оплата труда	руб.	12 634,0	25 000,0	31 000,0	35 000,0
Суммарная площадь жилого фонда	тыс. кв. м	5 879,6	6 201,5	7 168,5	8 366,5
Суммарные объемы нового строительства жилья всех типов	тыс. кв. м.	86,2	398,9	1048,5	1293,0
Муниципальный жилой фонд	тыс. кв. м	1441,8	1 566,6	1 706,1	1 818,9
Государственный (ГНЦ) жилой фонд, из них	тыс. кв. м	95,6	90,60	84,5	67,6
Частный жилой фонд	тыс. кв. м	4342,2	4 544,3	5 377,9	6 480,0
Многоквартирный частный жилой фонд	тыс. кв. м	2825,7	2892,5	3007,1	3174,2
Малоэтажный частный жилой фонд	тыс. кв. м	1516,5	1651,8	2370,8	3305,8
Доля ВРП области, производимого организациями строительного комплекса, в суммарном объеме ВРП области, производимого на территории района	про-цент	5,985	11,123	9,289	8,237
Эффективность строительного комплекса для консолидированного бюджета области	млн. руб.	393,67	738,13	1 168,51	1 838,48
для регионального бюджета	млн. руб.	331,94	617,56	1 007,75	1 642,27
для районного бюджета	млн. руб.	61,73	83,19	109,68	131,2
для бюджета поселения	млн. руб.	0,0	37,38	51,08	65,01

3. Цели, задачи и сроки выполнения основных мероприятий по землеустройству, обеспечению рациональности и повышению эффективности использования земельных и иных природных ресурсов.

Целями основных мероприятий по землеустройству, обеспечению рациональности и повышению эффективности использования земельных и иных природных ресурсов на территории Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений являются:

- обеспечение благоприятных природных условий, необходимых для приумножения и сбережения народа на территории Сергиево-Посадского муниципального района, всестороннего и гармоничного развития личности, повышения уровня и качества жизни населения;
- реконструкция жизненного пространства и создание необходимых землеустроительных условий для устойчивого и сбалансированного развития отраслей экономики и социальной сферы на территории Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в него поселений при одновременном сохранении природного своеобразия, пространственной, функциональной и коммуникационной целостности территории Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в него поселений;

- сохранение и комплексное развитие территорий концентрации особо охраняемых объектов природного и историко-культурного комплекса Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в него поселений, модернизация и совершенствование инфраструктуры индустрии туризма, рекреации, деловых, культурных и общественных связей;
- повышение эффективности использования земельных и иных природных ресурсов Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в него поселений, обеспечение комплексности застройки жилых микрорайонов и иных функциональных зон, сбалансированности и пропорциональности развития функциональных подсистем и необходимой для этого инфраструктуры;
- создание землеустроительных предпосылок для возникновения, обсуждения и реализации разумных инноваций и инициатив в области пространственного развития Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в него поселений, повышения качества и комфортности жилищных условий населения, роста объемов и темпов реконструкции сложившихся зон жилой застройки и нового жилищного строительства, в том числе на условиях ипотеки;
- создание землеустроительных условий и предпосылок для обеспечения систематического роста объемов и повышения качества внебюджетных инвестиций в развитие местного хозяйства Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений, создание высокооплачиваемых рабочих мест.

Задачами землеустройства на территории Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений являются:

- обеспечение регулярного проведения геодезических и картографических работ, необходимых в целях градостроительного планирования и землеустройства территории Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений, в части, отнесенной действующим законодательством к компетенции органов местного самоуправления;
- инвентаризация земель для уточнения или установления местоположения объектов землеустройства, их границ (без закрепления на местности), выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель;
- проведение почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий в целях получения информации о состоянии земель, в том числе почвы, выявления земель, подверженных водной и ветровой эрозии, подтоплению, заболачиванию, засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям;
- оценка качества земель в целях получения информации о свойствах земли как средства производства в сельском хозяйстве;
- выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, подтоплению, заболачиванию, засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям;
- проведение мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, подтопления, заболачивания, засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий;
- определения границ ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;
- планирование и организация рационального использования земель и их охраны в целях оптимизации распределения земель в соответствии с перспективами развития местного хозяйства Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны в муниципальных образованиях;
- межевание земель в целях определения границ муниципальных образований и границ земельных участков на местности, согласования указанных границ с лицами, права которых могут быть затронуты, закрепления на местности местоположения указанных границ межевыми знаками и определения координат таких знаков, кадастровое обследование, изготовления карт (планов) объектов землеустройства и их кадастровый учет в порядке, установленном действующим законодательством;
- предоставление и изъятие земельных участков, в том числе в целях перераспределения используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, иной предпринимательской деятельности, жилищного и гаражного строительства, ведения домашнего (подсобного) хозяйства;
- разработка, согласование, утверждение, организация и мониторинг исполнения схем землеустройства, проектов территориального землеустройства, материалов межевания объектов землеустройства, карт (планов) объектов землеустройства, проектов внутрихозяйственного землеустройства и иной землеустроительной документации Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав городских и сельских поселений;
- обеспечение своевременности представления землеустроительной документации Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений в уполномоченные органы

исполнительной власти Московской области и Российской Федерации в целях формирования и ведения государственного фонда данных, получаемых в результате землеустройства.

К системе мероприятий по землеустройству на территории Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений относятся:

1. Мероприятия территориального землеустройства по изучению состояния земель на территории Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности, в том числе:

- разработка предложений о рациональном использовании земель и об их охране;
- природно-сельскохозяйственное районирование земель;
- определение земель, в границах которых гражданам и юридическим лицам могут быть предоставлены земельные участки;
- определение земель, которые могут быть включены в специальные земельные фонды;
- определение земель, отнесенных к категориям и видам, установленным законодательством Российской Федерации.

2. Мероприятия внутрихозяйственного землеустройства по организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного и иного производства на территории муниципального района и входящих в его состав поселений, в том числе:

- организация рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, иной предпринимательской деятельности, жилищного и гаражного строительства, ведения домашнего (подсобного) хозяйства;
- разработка мероприятий по улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель, восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

Перечень и сроки реализации конкретных мероприятий территориального землеустройства Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений определяются среднесрочными программами развития Сергиево-Посадского муниципального района и входящих в его состав поселений.

3.1. Система основных мероприятий по обеспечению сбалансированного и комплексного развития инженерной, транспортной, общественно-деловой и социальной инфраструктуры точек экономического роста, районов массовой жилой застройки и в иных узлах повышенной градостроительной активности на территории муниципального района

При разработке и реализации планов (проектов) создания и развития точек экономического роста (промышленных округов, логистических центров, туристско-рекреационных и иных многофункциональных комплексов экономики), районов массовой жилой застройки и иных узлов повышенной градостроительной активности на территории муниципального района и входящих в его состав поселений в целях обеспечения комплексности и сбалансированности развития соответствующих частей территории подлежат разработке и реализации следующие основные мероприятия:

1. *В сфере здравоохранения*:

- оценка потребностей в материально-технической базе лечебно-профилактических учреждений, планирование размещения и строительства (капитальный ремонт, расширение, техническое перевооружение модернизация, реконструкция, новое строительство) стационарных, амбулаторно-поликлинических и иных объектов системы здравоохранения;
- оценка потребностей действующих и вновь создаваемых лечебно-профилактических учреждений в медицинском и ином персонале, а также источников, возможностей, сроков и других существенных условий, необходимых для обеспечения гарантированного удовлетворения потребностей в медицинском и связанном с ним персонале;
- оценка потребностей и динамики изменения требующихся объемов текущего финансирования лечебно-профилактических и иных планируемых к созданию и использованию учреждений здравоохранения, а также источников покрытия такой потребности;
- подготовка, внесение и рассмотрение предложений по созданию и обеспечению функционирования необходимых мощностей системы здравоохранения в порядке формирования и реализации среднесрочных и краткосрочных программ развития, включая инвестиционные программы, Сергиево-Посадского муниципального района и (или) входящих в его состав городских и сельских поселений;
- формирование, размещение и обеспечение надлежащего исполнения коммерческих, муниципальных и государственных заказов в целях реализации запланированных мероприятий по созданию необходимых мощностей и объектов системы здравоохранения.

2. *В сфере образования*:

- оценка потребностей в материально-технической базе учреждений образования, планирование размещения и строительства (капитальный ремонт, расширение, техническое перевооружение модернизация, реконструкция, новое строительство) объектов системы образования;
- оценка потребностей действующих и вновь создаваемых учреждений образования в педагогическом и ином персонале, а также источников, возможностей, сроков и других существенных условий, необходимых для обеспечения гарантированного удовлетворения потребностей в педагогическом и связанном с ним персонале учебных заведений;
- подготовка, внесение и рассмотрение предложений по созданию и обеспечению функционирования необходимых мощностей системы образования в порядке формирования и реализации среднесрочных и краткосрочных программ развития, включая инвестиционные программы, Сергиево-Посадского муниципального района и (или) входящих в его состав городских и сельских поселений;
- формирование, размещение и обеспечение надлежащего исполнения коммерческих, муниципальных и государственных заказов в целях реализации запланированных мероприятий по созданию необходимых мощностей и объектов системы образования.

3. *В сфере культуры*:
- оценка потребностей в материально-технической базе учреждений культуры, планирование размещения и строительства (капитальный ремонт, расширение, техническое перевооружение модернизация, реконструкция, новое строительство) объектов обслуживания населения в сфере культуры;
- оценка потребностей действующих и вновь создаваемых учреждений культуры в различных категориях персонала, а также источников, возможностей, сроков и других существенных условий, необходимых для обеспечения гарантированного удовлетворения потребностей учреждений культуры в персонале;
- оценка потребностей и динамики изменения требующихся объемов текущего финансирования планируемых к созданию и использованию учреждений культуры, а также источников покрытия такой потребности;
- подготовка, внесение и рассмотрение предложений по созданию и обеспечению функционирования необходимых мощностей обслуживания населения в сфере культуры в порядке формирования и реализации среднесрочных и краткосрочных программ развития, включая инвестиционные программы, Сергиево-Посадского муниципального района и (или) входящих в его состав городских и сельских поселений;
- формирование, размещение и обеспечение надлежащего исполнения коммерческих, муниципальных и государственных заказов в целях реализации запланированных мероприятий по созданию необходимых мощностей и объектов обслуживания населения в сфере культуры.

4. *В сфере социальной защиты населения*:
- прогнозная оценка вероятных сроков и динамики изменения численности граждан, проживающих на территории узла повышенной градостроительной активности и в соответствии с действующим законодательством относимых к группам и категориям, нуждающимся в социальной защите;
- оценка потребностей в материально-технической базе учреждений социальной защиты, планирование размещения и строительства (капитальный ремонт, расширение, техническое перевооружение модернизация, реконструкция, новое строительство) объектов социальной защиты населения;
- оценка потребностей действующих и вновь создаваемых учреждений социальной защиты в персонале, а также источников, возможностей, сроков и других существенных условий, необходимых для обеспечения гарантированного удовлетворения потребностей в таком персонале;
- оценка потребностей и динамики изменения требующихся объемов текущего финансирования действующих и вновь создаваемых учреждений социальной защиты, а также источников покрытия такой потребности;
- подготовка, внесение и рассмотрение предложений по созданию и обеспечению функционирования необходимых мощностей системы социальной защиты населения в порядке формирования и реализации среднесрочных и краткосрочных программ развития, включая инвестиционные программы, Сергиево-Посадского муниципального района и (или) входящих в его состав городских и сельских поселений;
- формирование, организация, размещение и обеспечение надлежащего исполнения коммерческих, муниципальных и государственных заказов в целях реализации запланированных мероприятий по созданию необходимых мощностей и объектов системы социальной защиты населения.

5. *В сфере развития инженерной инфраструктуры*:
- прогнозная оценка вероятных сроков и динамики изменения потребления природного газа, электрической и тепловой энергии, объемов требующегося водоснабжения, отведения и очистке промышленных и бытовых стоков, сбора, вывоза, утилизации и (или) переработки промышленных и бытовых отходов вследствие реализации планов (проектов) создания и развития соответствующей точки экономического роста, района массовой жилой застройки или иного узла повышенной градостроительной активности;
- определение источников и технических возможностей покрытия дополнительных потребностей в природном газе и иных энергоносителях, электрической и тепловой энергии, пресной и технической воде, отведении и очистке промышленных и бытовых стоков, а также наращивания мощностей сбора, вывоза, утилизации и (или) переработки промышленных и бытовых отходов вследствие реализации планов (проектов)

создания и развития соответствующей точки экономического роста, района массовой жилой застройки или иного узла повышенной градостроительной активности;

- оценка потребностей в развитии материально-технической базы топливно-энергетического и коммунального комплекса, планирование размещения и строительства (капитальный ремонт, расширение, техническое перевооружение модернизация, реконструкция, новое строительство) объектов топливно-энергетической и коммунальной инфраструктуры муниципального района и входящих в его состав поселений;
- оценка потребностей действующих и вновь создаваемых организаций коммунального комплекса в управленческом, инженерно-техническом и ином персонале, а также источников, возможностей, сроков и других существенных условий, необходимых для обеспечения гарантированного удовлетворения потребностей развития коммунального комплекса в персонале;
- оценка потребностей и динамики изменения требующихся объемов финансирования производственных и инвестиционных программ действующих и вновь создаваемых организаций коммунального комплекса за счет тарифов на присоединение к коммунальным сетям инженерно-технического обеспечения и тарифов на услуги (работы), предоставляемые соответствующими организациями коммунального комплекса, а также возможностей и пределов повышения указанных тарифов организаций коммунального комплекса;
- подготовка, внесение и рассмотрение предложений по созданию и обеспечению функционирования необходимых мощностей топливно-энергетического и коммунального комплекса в порядке формирования и реализации среднесрочных и краткосрочных программ развития, включая инвестиционные программы, Сергиево-Посадского муниципального района и (или) входящих в его состав городских и сельских поселений;
- формирование, организация, размещение и обеспечение надлежащего исполнения коммерческих, муниципальных и государственных заказов в целях реализации запланированных мероприятий по созданию необходимых мощностей и объектов топливно-энергетического и коммунального комплекса Сергиево-Посадского муниципального района и (или) входящих в его состав городских и сельских поселений.

6. *В сфере развития транспортной инфраструктуры, связи и телекоммуникаций*:

- прогнозная оценка вероятных сроков и динамики изменения грузовых, транспортных и информационных потоков, осуществляемых с использованием транспортной и телекоммуникационной инфраструктуры в муниципальном районе и входящих в его состав поселениях, вследствие реализации планов (проектов) создания и развития соответствующей точки экономического роста, района массовой жилой застройки или иного узла повышенной градостроительной активности;
- разработка и обоснование транспортных схем организации движения на территории, прилегающей к территории реализации планов (проектов) создания и развития соответствующей точки экономического роста, района массовой жилой застройки или иного узла повышенной градостроительной активности;
- разработка и технико-экономическое обоснование схем организации связи и телекоммуникаций на территории реализации планов (проектов) создания и развития соответствующей точки экономического роста, района массовой жилой застройки или иного узла повышенной градостроительной активности;
- оценка потребностей в развитии материально-технической базы транспортно-логистического комплекса, связи и телекоммуникаций муниципального района и (или) входящих в его состав поселений в связи реализацией планов (проектов) создания и развития соответствующей точки экономического роста, района массовой жилой застройки или иного узла повышенной градостроительной активности, планирование размещения и строительства (капитальный ремонт, расширение, техническое перевооружение модернизация, реконструкция, новое строительство) объектов транспортно-логистического комплекса, связи и телекоммуникаций муниципального района и (или) входящих в его состав поселений;
- оценка потребностей действующих и вновь создаваемых муниципального района и (или) входящих в его состав поселений организаций транспортно-логистического комплекса, связи и телекоммуникаций в управленческом, инженерно-техническом и ином персонале, а также источников, возможностей, сроков и других существенных условий, необходимых для обеспечения гарантированного удовлетворения потребностей развития транспортно-логистического комплекса, связи и телекоммуникаций в персонале;
- оценка потребностей и динамики изменения требующихся объемов финансирования производственных и инвестиционных программ действующих и вновь создаваемых организаций транспортно-логистического комплекса, связи и телекоммуникаций коммунального комплекса за счет всех возможных источников финансирования, а также возможностей и пределов повышения регулируемых тарифов на услуги организаций транспортно-логистического комплекса, связи и телекоммуникаций;
- подготовка, внесение и рассмотрение предложений по созданию и обеспечению функционирования необходимых мощностей транспортно-логистического комплекса, связи и телекоммуникаций в порядке формирования и реализации среднесрочных и краткосрочных программ развития, включая инвестиционные программы, Сергиево-Посадского муниципального района и (или) входящих в его состав городских и сельских поселений;

- формирование, организация, размещение и обеспечение надлежащего исполнения коммерческих, муниципальных и государственных заказов в целях реализации запланированных мероприятий по созданию необходимых мощностей и объектов транспортно-логистического комплекса, связи и телекоммуникаций на территории Сергиево-Посадского муниципального района и (или) входящих в его состав городских и сельских поселений.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

Огромную роль в этом сыграла нестабильность национальной валюты, а нестабильность на валютном рынке страны, неизбежно вносит значительные коррективы и на общее количество операций на земельном рынке. Значительный рост стоимости валюты, возникший в начале года, сказался и на повышении стоимости земельных участков, что в свою очередь снизило количество покупателей, желающих приобрести, либо же взять в аренду земли сельхоз назначения по значительно возросшим ценам. Результатом скачков рубля и огромного снижения количества сделок на рынке земли, стало сокращение общих объёмов продаж вдвое, в сравнении с аналогичным периодом в 2016 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 2016 год, становится очевидным, что сделки по продаже или приобретению земельных участков составляют около 40% от всех сделок с землей, заключенных на территории Российской федерации. На втором месте, после перехода участков в полную собственность путем приобретения, идет наследование земли. Данный показатель составляет около 30% от общего количества. Остальные же типы сделок на земельном рынке (переход земли в паевую собственность, долгосрочная, краткосрочная аренда и т.д.), составляющие остальные 30% от общего объёма всех операций с землей, это разнообразные мелкие сделки (по сумме площадей), которые в размерах страны, практически, не имеют особого значения и не способны повлиять на состояние рынка земли в целом. На сегодняшний день, из-за непростой ситуации на внешнеполитической арене, количество иностранных инвесторов, желающих вложить средства в развитие земель сельхоз назначения в долгосрочной перспективе, значительно снизилось.

Анализируя рынок земли, по состоянию на 2016 год, 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 2016 год, общая площадь земельных участков составляет 168 миллионов гектар - это огромная территория. С учетом того, что во многих регионах России эти земли используются в сельхоз производстве до 70%, общая прибыль от ведения сельского хозяйства, на государственном уровне должна составлять баснословную сумму. Но к сожалению, это не так, и в некоторых европейских странах, прибыльность одного гектара земли сельхоз назначения, превышает российские показатели до 7 раз. В первую очередь это вызвано тем, что сельскохозяйственная деятельность, на большинстве отечественных предприятий, осуществляется с использованием материально и технически устаревшей производственной базы, недостаточном количестве высококлассных специалистов, и неправильном построении принципов ведения сельского хозяйства в качестве сырьевой базы.

Но чтобы понять истинное состояние российского рынка земли, необходимо детально рассмотреть его насущные проблемы. Для начала следует подойти к изучению цен на земли сельскохозяйственного назначения. По мнению экспертов, которые профессионально занимаются расчётом стоимости земли, в ближайшее время не стоит ожидать значительного скачка в росте цен на земельные участки. Это обусловлено тем, что основная часть земель сельхоз назначения находится в паевой или другой собственности обычных граждан, которые не так пристально следят за ситуацией на валютном рынке, и они не будут, в отличии от землевладельцев, которые

занимаются торговлей земли профессионально, повышать стоимость на сельхоз угодья каждый день, подстраиваясь под курс рубля. Также заметна тенденция, когда стоимость земли стала повышаться в зависимости от регионального расположения.

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

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

Совокупный объем текущего оптового предложения с\х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 3 квартала 2016 г. оценивается на уровне 23 тыс. га. Около половины предложения (47%) оптового рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 4 направлениях: Новорижском (19,1%), Дмитровском (11,8%), Минском (8,1%) и Каширском (8,0%).

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

Средний размер земельного участка на оптовом рынке земли Подмосковья в 3 квартале 2016 г. составил 27,5 га. При этом площадь наиболее крупного земельного надела, который был выставлен на продажу на Каширском направлении, составила 1400 га. Также по предложению наиболее крупных по площади участков стоит отметить северо-западный сектор Подмосковья, а именно Волоколамское и Ленинградское шоссе.

На оптовом рынке земли Подмосковья сохраняется тенденция по снижению цен. Так,
средняя стоимость 1 сотки по итогам 3 квартала 2016 г. составила $2 366, снизившись относительно 3 квартала 2014 г. на 27,1%. Лидером по стоимости 1 сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость сотки составила $16 794, на втором месте - Осташковское ш. - $8 777. На третье место по стоимости сотки земли в 3 квартале 2016 г. вышло Киевское шоссе, где средняя стоимость сотки составила $3 948. Средняя стоимость сотки земли Подмосковье зависит от удаленности лотов от МКАД.

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

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

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

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

ОСНОВНЫЕ ГРУППЫ ФАКТОРОВ, КОТОРЫЕ ВЛИЯЮТ НА ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям. В зависимости от категории земель различают земли:

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

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, Т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли

лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения .В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:
-для индивидуального жилищного строительства;
-коттеджного строительства;
-ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
-ведения садово-огороднического хозяйства;
-размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
-размещения объектов коммерческого назначения;
-прочего использования;
Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.
Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.
В зависимости от вида права на земельные участки:
-право собственности;
-право аренды;
-право постоянного бессрочного пользования;
-право пожизненного наследуемого владения;
-сервитут.
Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности про ведения сделок с данным уч астком на земельном рынке. В зависимости от расстояния от областных и районных центров. Например, в Московском регионе принята следующая классификация удаленности земельных участков от Московской кольцевой автомобильной дороги:
-до 10 км;
-10-20 км;
-20-30 км;
-30-40 км:
-40-60 км;
-60-80 км:
-свыше 80 км.
В зависимости от размера различают земельные участки:
-мелкие до 0,5 га;
-средние 0,5-5 га;
-большие 5-20 га;
-крупные свыше 50 га.
Следующим ценообразующим фактором после местоположения земельного участка является его площадь. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц асходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более 20 соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше 50 соток достаточно большая редкость для ближнего Подмосковья. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.
В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков:
-электроснабжение;
-водоснабжение;
-газоснабжение;
-теплоснабжение;
-канализация;

8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Наиболее эффективное использование согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:
«...13. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.
15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.
16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
17. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта...»

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

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

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

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

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

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

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

Понятие ***наиболее эффективного использования*** (далее - НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и возведенных на

нем зданий и сооружений с наилучшей отдачей, причем непременными являются условия физической возможности, должного юридического обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие НЭИ подразумевает наряду с выгодами для собственника, особую общественную пользу.
Подразумевается, что определение НЭИ является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки *рыночной стоимости* недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой обязательную посылку для дальнейшей стоимостной оценки.
НЭИ должно быть определено для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом.
При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта использовались *четыре основных критерия анализа*:
Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью его использования на рассматриваемом участке.

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

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

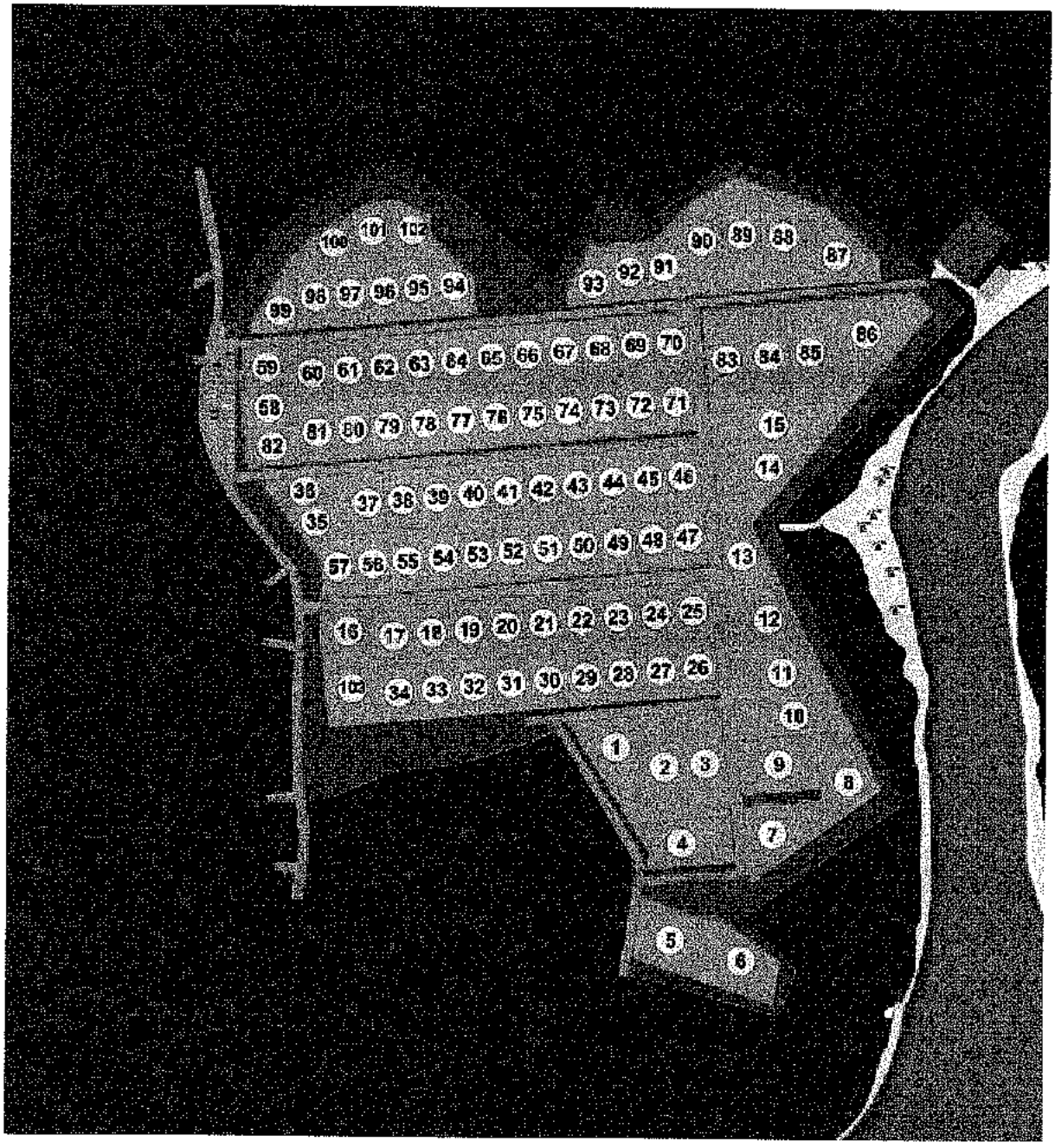
Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, НЭИ подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

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

Подлежащий оценке Объект - ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТКОК располагается в районе с развитой инфраструктурой, используется в соответствии с его целевым назначением. Включение Объекта в общую инфраструктуру, а также хорошая транспортная доступность и наличие коммуникаций, позволяет принять **настоящее использование** Объекта оценки как наилучшее и наиболее эффективное.

9. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

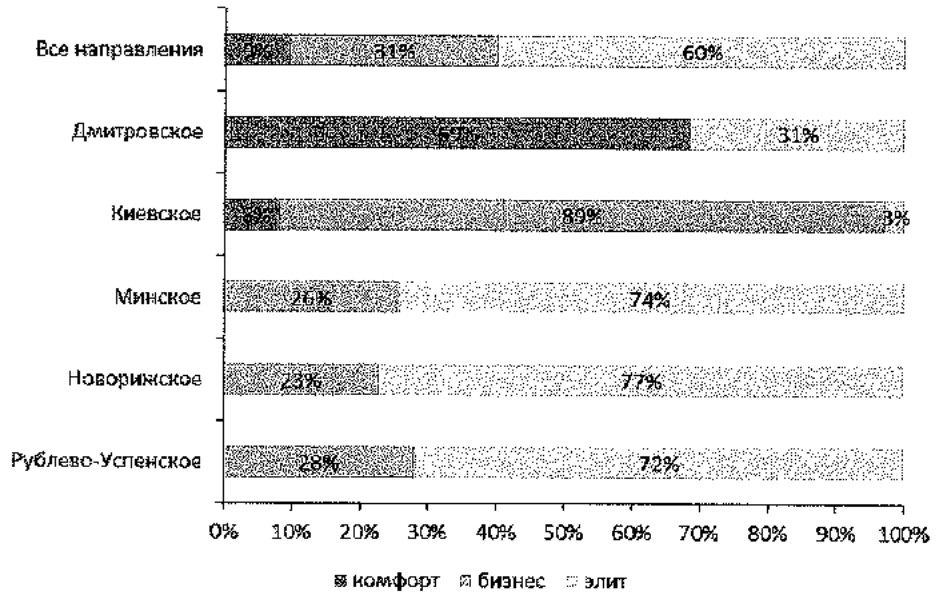
Объект оценки представляет собой один из земельных участка, расположенных на территории планируемого коттеджного поселка. Участки оснащены электричеством и водопроводом. По границе проложен газопровод. Подъезд к участкам осуществляется по асфальтированной дороге. Формируемый коттеджный поселок расположен в окружении леса, рядом с водоемом.

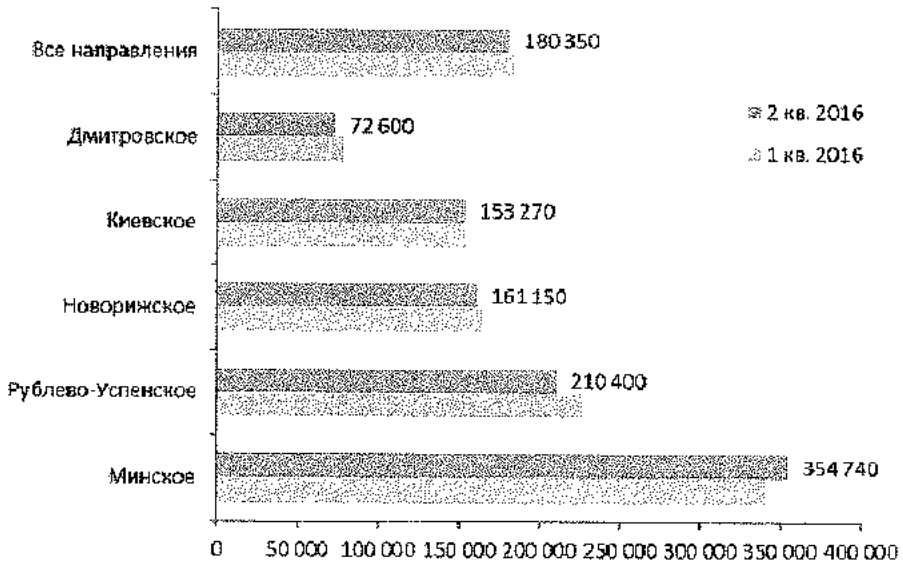


9.1.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом использовании, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

С очень большим дисконтом идут участки без подряда, т.к. девелоперу часто выгодно как можно скорее переоформить их на другого собственника. Очень много «морально устаревших» коттеджей, владельцы которых помнят о сложностях и затратах на их возведение и не готовы идти на уступки. Исключения составляют, например, «наследная» недвижимость. Как говорят специалисты, в сегменте загородной недвижимости высокого класса «разумный торг» составляет 10-15%. Цены в этом сегменте еще год назад стали номинироваться в рублях и снижаться они уже не будут.
Про эконом-класс определенных данных нет. Все зависит от качества объекта и потребности конкретного продавца в быстром получении денег или избавлении от недвижимости.





Средняя цена домовладения вместе с участком, в зависимости от направления, данные «Метриум Групп».

9.2 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

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

Совокупный объем текущего оптового предложения с\х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 4 квартала 2016 г. оценивается на уровне 23 тыс. га. Около половины предложения (47%) оптового рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 4 направлениях: Новорижском (19,1%), Дмитровском (11,8%), Минском (8,1%) и Каширском (8,0%).Доля остальных направлений составляет менее 8%. Наибольший объем предложения сконцентрирован в средних по удаленности поясах Подмосковья 51-80 км и 16-30 км, на которые приходится 22% и 19% участков.

10.РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Статья 65 Земельного Кодекса РФ. Платность использования земли.
1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.
2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.
3. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.
Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.
Кадастровая стоимость земельного участка применяется для целей налогообложения.
Нормативная стоимость земли – показатель, характеризующий стоимость земельного участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости (используется при передаче земли в собственность, установлении долевой собственности на землю, передаче по наследству и под залог банковского кредита.) (Постановление Правительства РФ от 15 03.1997 г. №319 «О порядке определения нормативной цены земли»).
4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.
Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ установлено, что в случаях, если кадастровая стоимость земли не определена, для целей, указанных в данной статье, применяется нормативная цена земли.
5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.
Статья 66 Земельного Кодекса РФ. Оценка земли
1. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.
2. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.
3. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.
№ 135 – ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности»:
рыночная стоимость земли определяется во всех случаях, кроме определения цены земли при приватизации собственниками зданий, строений, сооружений в соотв. со ст.36 ЗК РФ.
На основании ст.2 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ», для такого случая субъектом РФ устанавливается цена земли в поселениях с численностью:

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

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Для проведения процедуры сравнения земельного участка, рассматриваемыми в настоящем Отчете, были подобраны 4 земельных участков, выставленных для продажи на открытом рынке в Московской области в Сергиево-Посадском районе. 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, Сергиево-Посадский район, Ярославском шоссе в 45 км от МКАД в д. Жучки, Земельный участок, общей площадью 12 соток, в охраняемом ДНТ .Участок огорожен с трех сторон. Электричество 15 кВт 380 В (столб стоит по границе участка) и центральное водоснабжение оплачены. Подключение газа стоит дополнительно около 200 т. р. Въезд на территорию поселка через КПП. Свидетельство о собственности – 2015г . Инфраструктура расположена в самом поселке и близлежащем городе Хотьково. Цена: 1 500 000 рублей. АН « Городской Центр Недвижимости». www..irr.ru. Телефон : +7 495 649 86 38.

2.Московская область, Ярославское шоссе, Сергиево-Посадский район, село Бужаниново, 60 км от МКАД, 7 минут пешком от ж/д станции, 3 остановки на электричке от г. Сергиев Посад. Земельный участок, общей площадью 15 соток , разрешенное использование – ИЖС. Центральные коммуникации все по границе участка. (газ, свет, вода). Отмежеван, границы установлены. Асфальтированная дорога, до участка грунтовая дорога. Рядом г. Хотьково, Семхоз, Краснозаводск, Бужаниново. Цена: 2 000 000 рублей. www.irr..ru. Телефон: +7 903 192 97 54.

3 .Московская область, Сергиево-Посадский район, Ярославское шоссе, д. Дерюзино, 60 км от МКАД, земельный участок, общей площадью 18 соток, разрешенное использование – ИЖС. правильной формы, электричество, газ по границе, участок в собственности, круглогодичный подъезд, дорога асфальт, рядом лес, 300 метров до Торбеева озера. Цена: 2 500 000 рублей. Телефон: +7 985 142 69 40.

4.Московская область, Сергиево-Посадский район, Ярославское шоссе, 55 км от МКАД, пос. Абрамцево, земельный участок правильной формы 12 соток, разрешенное использование - ИЖС, на участке смешанный лес, рядом пруд, газ и электричество по границе, круглогодичный подъезд (асфальт до участка). Цена 3 400 000 рублей. . www..irr.ru.. Телефон: +7 985 14269 40/

Таблица корректировок

Таблица №5.

Участок	Объект оценки	Объекты аналоги			
		1	2	3	4
Площадь участка, соток	20,05	12	15	18	12
Цена предложения, руб.		1 500 000	2 000 000	2 500 000	3 400 000
Цена за 100 м^2, руб.		125 000	133 333	138 888	283 333
Дата предложения (рыночные условия)		07.04.17	07.04.17	07.04.17	06.04.17
Корректировка на рыночные условия		0	0	0	0
Цена за 100 м^2 после корректировки, руб.		125 000	133 333	138 888	283 333
Вид права приобретения земельных участков	Общая долевая собственность	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.
Корректировка на права приобретения		0	0	0	0
Цена за 100 м^2 после корректировки, руб.		125 000	133 333	138 888	283 333
Расстояние от МКАД, км	56	45	60	60	55
Корректировка на местоположение		0	0	0	0
Цена за 100 м^2 после корректировки, руб..		125 000	133 333	138 888	283 333
Корректировка на условия предложения, %		-1%	-1%	-1%	-1%
Цена за 100 м^2 после корректировки, руб..		123 750	131 999	140 290	280 499
Размер участка, соток	20,05	12	15	18	12
Корректировка на размер участка		0	0	0	0
Цена после корректировки, руб.		123 750	131 999	140 290	280 499
Категория земель, разрешенное использование	Для дачного строительства	ДНТ	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на назначение		0	-5%	-5%	-5%
Цена после корректировки, руб.		123 750	125 399	133 275	266 474

Рельеф участка	Ровный, горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный
Корректировка на рельеф участка		0	0	0	0
Цена после корректировки, руб.		123 750	125 399	133 275	266 474
Наличие подъездных путей	Асфальтированный подъезд	Асфальтированный подъезд	Асфальтированная дорога, до участка грунтовая	Асфальтированный подъезд	Асфальтированный подъезд
Корректировка на наличие подъездных путей		0	+5%	0	0
Цена после корректировки, руб.		123 750	131 668	133 275	266 474
Наличие коммуникаций	Электричество, водопровод, возможность газификации	Электричество, водопровод .	Электричество, водопровод, магистральный газ по границе	Электричество, газ по границе	Электричество, возможность газификации
Корректировка на наличие коммуникаций		+15%	+5%	0	0
Цена после корректировки, руб.		142 312	138 251	133 275	266 474
Наличие леса, водоема	Лес по границе поселка, рядом водоем	Недалеко лес	Недалеко лес	Рядом лес, водоем ~ 300м	Лес по границе, рядом пруд
Корректировка на наличие леса и водоема		+10%	+10%	+5%	0
Цена после корректировки, руб.		156 543	152 076	139 938	266 474
Наличие улучшений на участке	Установлены границы, обработан	Огорожен с трех сторон	Установлены границы, не огорожен, не обработан	Не огорожен, не обработан	Не огорожен, не обработан
Корректировка на наличие улучшений на участке		0	+5%	+7%	+7%
Цена после корректировки, руб.		156 543	159 679	149 733	285 127
Наличие охраны	Охраняемый, огороженная территория	Охраняемая территория	Неохраняемая территория	Неохраняемая территория	Неохраняемая территория
Корректировка на наличие охраны		0	+10%	+10%	+10%
Цена после корректировки, руб.		156 543	175 646	164 706	313 640
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенная цена за 100 м², руб.	**202 633**				

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

Обоснование корректировок.

При отборе объектов - аналогов особое внимание уделялось следующим параметрам: права на участок, назначение земельного участка, местоположение объекта – аналога; наличие инженерных коммуникаций, подъездные пути. Учитывая тот факт, что все аналоги расположены в районе нахождения оцениваемого объекта, являются земельными участками, предназначенными для сельскохозяйственного использования, корректировка по данным критериям не проводилась.

Для расчета и внесения поправок в оценочной практике используется множество различных методов, среди которых выделяются: методы парных продаж, экспертные методы расчета и внесения поправок, статистические методы. Для определения корректировок нами были использованы метод парных продаж, подразумевающий продажу двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в цене, а также статистические данные.

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 март - апрель 2017 года), вследствие чего корректировки на дату и права владения участками не проводились.

Корректировка на условия продажи.

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сделка может произойти по цене ниже рыночной (справедливой), если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны, сделка может произойти по цене выше рыночной (справедливой), если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или снимаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку Оценщик анализировал объекты, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на сдачу в аренду с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи не требуется.

Корректировка на условия финансирования сделки.

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей. Обычные условия оплаты приобретаемой недвижимости – безналичная оплата. Предполагается, что условия оплаты сопоставимых объектов и оцениваемого объекта равнозначны, корректировку вводить не требуется

Корректировка на уторговывание.

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

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

Корректировка на состав оцениваемых прав.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом ,влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поскольку все земельные участки находятся в собственности, корректировка на состав прав не проводилась.

Корректировка на местоположение (удаленность.)

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. Корректировка носится по отношению к аналогу №1.

Корректировка на площадь.

Объекты-аналоги и объект оценки имеют достаточно большое различие в площади. Как показывает рынок земли Владимирской области, площадь является одним из основных ценообразующих факторов, и удельная стоимость 1 м2 для участков в несколько десятков гектар значительно ниже, чем стоимость 1 м2 участков для участков площадью несколько гектар. Размер корректировки был рассчитан на основе данных статистического исследования (корреляционно-регрессионного анализа) по земельным участкам сельскохозяйственного назначения5. В общем случае применение регрессионного анализа позволяет установить закономерность влияния основных ценообразующих факторов на стоимость объекта оценки.

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

Ks = 3,4002 X -0,106

где:

Ks – коэффициент корректировки;

X – площадь земельного участка.

Таким образом, Корректировка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

где:

Кп – размер корректировки на площадь земельного участка;

Соо– расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для Объекта оценки;

Соа– расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование:

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций.

На основании данных, опубликованных в открытых источниках, Оценщик произвел следующую дифференциацию увеличения стоимости земельных участков в зависимости от наличия/отсутствия подведенных коммуникаций:

- Электроэнергия – 0-15 %.

- Газоснабжение – 0-18 %.

- Остальное (Водоснабжение, канализация) – 0-10 %.

Источник информации: http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm

Указанные в источнике диапазоны действуют в случае наличия/отсутствия подведенных коммуникаций к земельному участку. В случае, если у земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, или объекта-аналога коммуникации подведены к границе участка, Оценщик использовал минимальное значение диапазона, поскольку в данной ситуации затраты на обустройство коммуникаций на участке будут значительно ниже, нежели в случае отсутствия/наличия коммуникаций.

Корректировка на подъездные пути.

Если к земельному участку обеспечен подъезд по асфальтовой дороге, то стоимость такого участка может быть выше, чем если подъезд обеспечен грунтовой дорогой либо подъезд отсутствует вовсе. Грунтовая дорога к земельному участку снижает его стоимость на 5%, по сравнению с асфальтированным подъездом, отсутствие подъезда снижает стоимость на 10%.

Корректировка на форму участка

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на близость леса, водоема

Близость природных объектов таких как лес и водоем увеличивают стоимость объекта оценки на 5-15% по каждому параметру.

Корректировка на близость федеральной трассы

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Внесение корректировки не требуется.

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

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

Корректировка на наличие охраны и ограждения поселка

Корректировки проводятся по отношению к участкам, находящимся на неохраняемой и неогороженной территории.

В результате проведенных расчетов стоимость 100 м^{2}для оцениваемого земельного участка составляет: 202 633 рубля.

Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, общей площадью 2005 м^2 с кадастровым номером 50:05:0060524:116, округленно, составляет:

4 062 791

(Четыре миллиона шестьдесят две тысячи семьсот девяносто один) рубль.

11. 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.

Согласование			
Подход	**Затратный**	**Доходный**	**Сравнительный**
	Не проводился	Не проводился	Проводился
Вес подхода, %	0	0	1
Земельный участок, общей площадью 2005 м^2 – 50:05:0060524:116	**4 062 791**		

Таким образом:

Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, земельного участка с кадастровым номером– 50:05:0060524:116, на дату проведения оценки 14 апреля 2017 года , округленно, составляет:

4 062 791

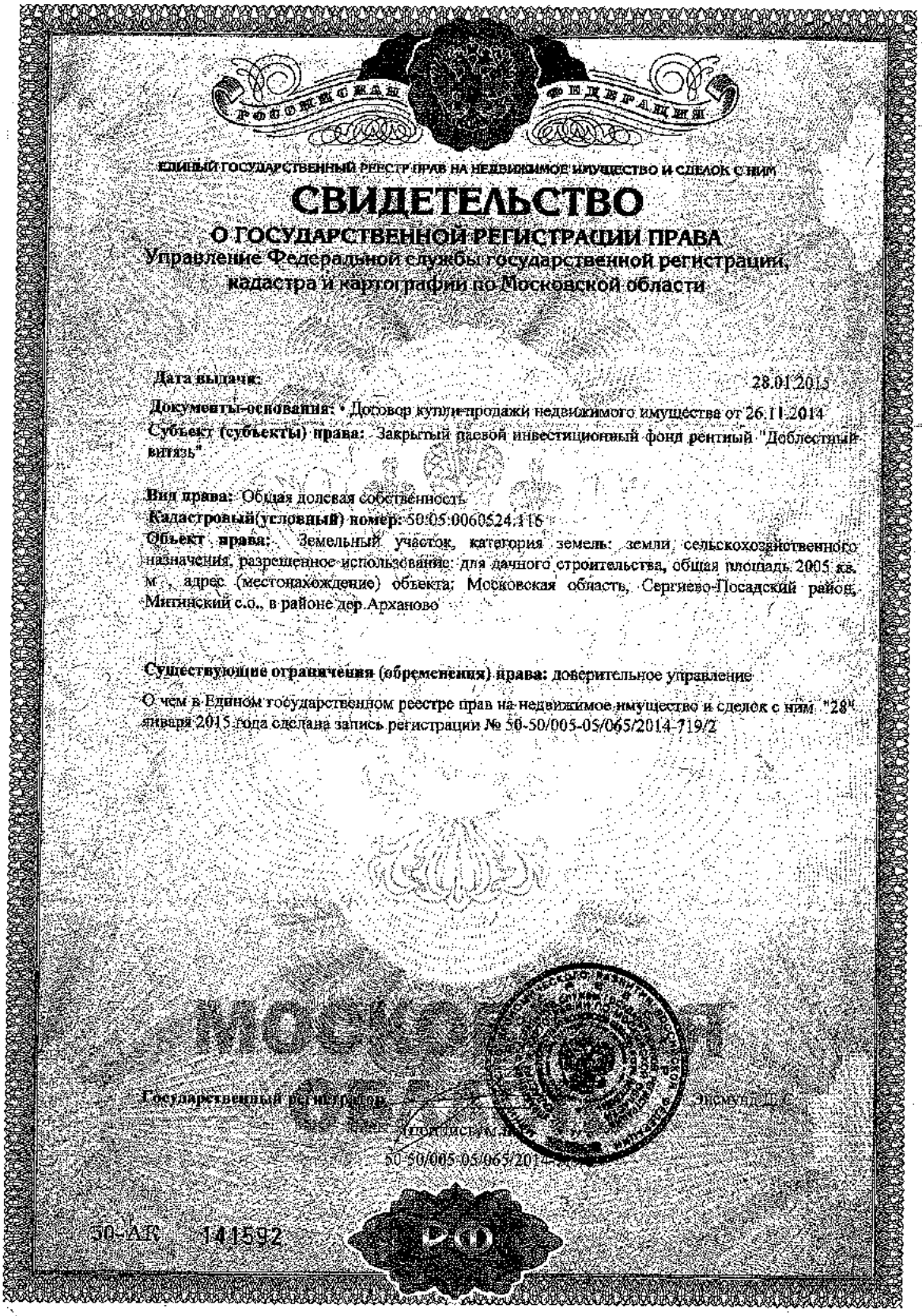
(Четыре миллиона шестьдесят две тысячи семьсот девяносто один) рубль.

Директор ООО « Балансовая Экспертиза» Гончаренко С.В.
Специалист по оценке

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

13. ПРИЛОЖЕНИЯ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 28.01.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.11.2014

Субъект (субъекты) права: Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Доблестный витязь".

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:05:0060524:116

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 2005 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, Митинский с.о., в районе дер.Арханово

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" января 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/005-05/065/2014-719/2

Государственный регистратор Электронный с

Уполномоченный специалист

50-50/005-05/065/2014-

50-АГ 141592

«Копия верна»
Президент [illegible]
Табакова С.А.

Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

«12» июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению
Табаковой Светланы Алексеевны
(Ф.И.О. заявителя (для юридического лица) наименование организации)

Саморегулируемая организация *Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»*
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
«9» июля 2007 г. за № 0003

Директор Департамента
Федеральной регистрационной службы *С.В. Васильев*
(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П. *12 июля 2007 г.*
(дата)

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
[illegible]

ПОЛИС № 022-073-000843/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000843/17 от 03.03.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***ООО «Балансовая Экспертиза»***
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***117418, г.Москва, ул.Новочеремушкинская, д.52, к.2***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***7 000 (Семь тысяч) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «13» марта 2017 г. по «12» марта 2018 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:* *- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"* *2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 03.03.2017г.*

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

(Потапова Е.Ю.)

М.П.
«03» марта 2017г.

Страхователь:
ООО «Балансовая Экспертиза»
Директор на основании Устава

(Гончаренко С.В.)

«Балансовая Экспертиза»
«03» марта 2017г.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-017805/17

«22» марта 2017 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Гончаренко Сергей Викторович
Паспортные данные: 4513, 080519, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Черемушки 02.04.2013

2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Решение Центрального банка Российской Федерации СИ № 0038 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования приложатся к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба оценщику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением компенсационных расходов Страхователем на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действием (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (за исключением причинения ущерба).
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 6.1. С «21» марта 2017 года по «20» марта 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, происшедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3 и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.

9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: 9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

10. ФРАНШИЗА: 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 11.1. 1 200 (Одна тысяча двести) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок до 05.04.2017г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре или дате уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не имеет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Гончаренко Сергей Викторович

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя:

(Наименование органа страхования, выдавшего лицензию на профессиональную деятельность на рынке ценных бумаг, регистрационный номер лицензии, дата выдачи)

№ 37

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; 107078, г. Москва, а/я 368;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-67-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)

Ассоциированный член Европейской группы экспертов оценщиков (TEGoVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Гончаренко Сергея Викторовича

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

о том, что Гончаренко Сергей Викторович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков «21» декабря 2007г.
за регистрационным № 002068

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 08 июня 2016 г.

Дата составления выписки «08» июня 2016г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков С.А. Табакова

БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью

56 (Пятьдесят шесть) листов

