АУДИТОРСКО-БУХГАЛТЕРСКАЯ ФИРМА
ЛИТ-АУДИТ

ОТЧЕТ №ОЦ-355/1215

об определении рыночной (справедливой) стоимости земельного участка общей площадью 283 867 кв. м, кадастровый номер: 50:08:02070276:41, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»

Исполнитель: ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ»

Дата проведения оценки: 28 декабря 2015г.

Дата составления отчета: 29 декабря 2015г.

Заключение о стоимости

В соответствии с дополнительным соглашением № 20151228 от 28 декабря 2015г. к договору № б/н от 26 сентября 2012г. Оценщик ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ» произвел оценку рыночной и справедливой стоимости земельного участка общей площадью 283 867 кв. м, кадастровый номер: 50:08:02070276:41, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для определения стоимости чистых активов Фонда, совершения сделок с Объектами оценки.

Оценка производилась на основании предоставленной документации и интервью с Заказчиком.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»; ФСО №7 «Оценка недвижимости»; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ» о стоимости объекта оценки.

Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка общей площадью 283 867 кв. м, кадастровый номер: 50:08:02070276:41, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, по состоянию на 28 декабря 2015г.:

43 000 000 (Сорок три миллиона) рублей

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ» Поволоцкий В.Г.

Оценщик Поволоцкий В.Г.

29 декабря 2015г.

Содержание

1. Задание на оценку ____ *4*
2. Сведения об оценщике ____ *5*
3. Сведения об ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ» ____ *5*
4. Основные факты и выводы ____ *6*
5. Допущения и ограничительные условия ____ *7*
6. Сертификат оценки ____ *8*
7. Вид стоимости объекта оценки ____ *9*
8. Порядок проведения оценочных работ ____ *9*
9. Сведения об объекте оценки ____ *10*
9.1 Инспекция имущества ____ 10
9.2 Описание объектов оценки ____ 11
9.3 Описание района расположения объектов оценки ____ 12
9.4 Анализ юридических прав ____ 13
9.5 Описание оцениваемых прав ____ 13
10. Определение наиболее эффективного использования ____ *14*
11. Анализ рынка ____ *15*
11.1 Макроэкономический обзор ____ 15
11.2 Земельный рынок в России ____ 17
12. Описание процесса оценки ____ *20*
13. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки ____ *22*
14. Итоговое заключение о стоимости ____ *28*
15. Подтверждение качества оценки ____ *29*
16. Использованные материалы нормативного и методического характера ____ *30*
17. Приложения ____ *31*

1. Задание на оценку

Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение № 20151228 от 28 декабря 2015г. к договору № б/н от 26 сентября 2012г. между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость» и оценочной компанией – ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ»
Сведения о заказчике оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость» Местонахождение: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27 ИНН 7718218817; КПП 771801001 ОГРН –1027718000067 от 10.07.2002г.
Номер отчета	ОЦ-355/1215
Дата составления отчета	29 декабря 2015г.
Объект оценки	земельный участок общей площадью 283 867 кв. м, кадастровый номер: 50:08:02070276:41, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское
Имущественные права на объект	право собственности - Открытое акционерное общество «АгроОснова КУРСАКОВО»
Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки	определение рыночной (справедливой) стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для определения стоимости чистых активов Фонда, совершения сделок с Объектами оценки
Вид стоимости	рыночная (справедливая) стоимость
Дата проведения оценки	28 декабря 2015г.
Срок проведения оценки	с 28 декабря 2015г. по 29 декабря 2015г.
Применяемые стандарты оценки	• ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; • ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; • ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; • ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611; • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Поволоцкий Владимир Георгиевич
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №373757 Московской финансово-промышленной академии от 28.04.2010г., рег. №194
Стаж работы	с июня 2010г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № ГО-ОЦ-1052/15 обязательного страхования ответственности оценщика от 16.02.2015г. Страхователь – Поволоцкий Владимир Георгиевич. Страховщик – ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы». Страховая сумма – 1.000.000 рублей. Период страхования: с 01.03.2015г. по 29.02.2016г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный №007247 от 18 марта 2011г.

Иные специалисты для выполнения Настоящего отчета не привлекались.

3. Сведения об ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ»

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторско-бухгалтерская фирма «ЛИТ-Аудит»
Сокращенное наименование	ООО «АБФ «ЛИТ-Аудит»
Местонахождение	107140, г. Москва, 1-й Красносельский пер., д. 3, оф. 114
Государственная регистрация	Межрайонная инспекция ФНС № 46 по г. Москве, 09.06.2007г.
ИНН	7726569791
КПП	770801001
ОГРН	5077746901821 от 09.06.2007г.
Генеральный директор	Поволоцкий Владимир Георгиевич
Интернет-сайт	www.lit-audit.ru
Электронная почта	info@lit-audit.ru
Телефон	+7 906 062 48 99
Страхование гражданской ответственности	
Полис страхования ответственности оценщика	№ ГО-ОЦ-1458/15
Страховщик	Акционерное общество Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	С 14 августа 2015 г. по 13 августа 2016 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности оценочных фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1118 от 14.02.2012г.

4. Основные факты и выводы

Инспекция объекта оценки	• Анализ предоставленной Заказчиком информации; • Интервью с Заказчиком.
Объект оценки	земельный участок общей площадью 283 867 кв. м, кадастровый номер: 50:08:02070276:41, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское
Собственник земельных участков	Открытое акционерное общество «АгроОснова КУРСАКОВО»
Наличие обременений, ограничений права	Не зарегистрировано
Наиболее эффективное использование объекта оценки (в отношении объектов недвижимости)	Для сельскохозяйственного производства
Проведенный анализ рынка	• Анализ макроэкономической ситуации в РФ. • Обзор земельного рынка.
Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке	• Затратный подход – Не применялся (обоснованный отказ); • Доходный подход – Не применялся (обоснованный отказ); • Сравнительный подход – 43.000.000руб.
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость	**43 000 000 (Сорок три миллиона) рублей**

5. Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из того, что копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
2. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
3. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
7. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой, а именно: определение рыночной (справедливой) стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для определения стоимости чистых активов Фонда, совершения сделок с Объектами оценки. Оценщик не несет ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
10. Мнение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Оценщик лично не производил визуальный осмотр объекта оценки. Информация о количественных и качественных характеристиках, предоставленная Заказчиком, считается достоверной.

6. Сертификат оценки

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»; ФСО №7 «Оценка недвижимости»; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик Поволоцкий В.Г.

7. Вид стоимости объекта оценки

Видом определяемой стоимости является рыночная (справедливая) стоимость.

Справедливая стоимость – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. и ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» дано следующее определение рыночной стоимости.

Рыночная стоимость – 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 сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

8. Порядок проведения оценочных работ

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

9. Сведения об объекте оценки

9.1 Инспекция имущества

Инспекция объекта оценки состояла из интервью с Заказчиком, проведенного Оценщиком и анализа предоставленной Заказчиком информации.

Инспекция объекта оценки проводится с целью сбора информации, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

1. Информации о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.
2. Информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.
3. Информации об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-АД №388286 от 18 сентября 2012г.
2. Кадастровый паспорт земельного участка №МО-12/3В-477058 от 09 июля 2012г.

9.2 Описание объектов оценки

Объектом оценки является земельный участок общей площадью 283 867 кв. м, кадастровый номер: 50:08:02070276:41, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское. Оцениваемый земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства. Земельный участок не застроен. Коммуникации – электроснабжение, водоснабжение, проходят по границе участка.

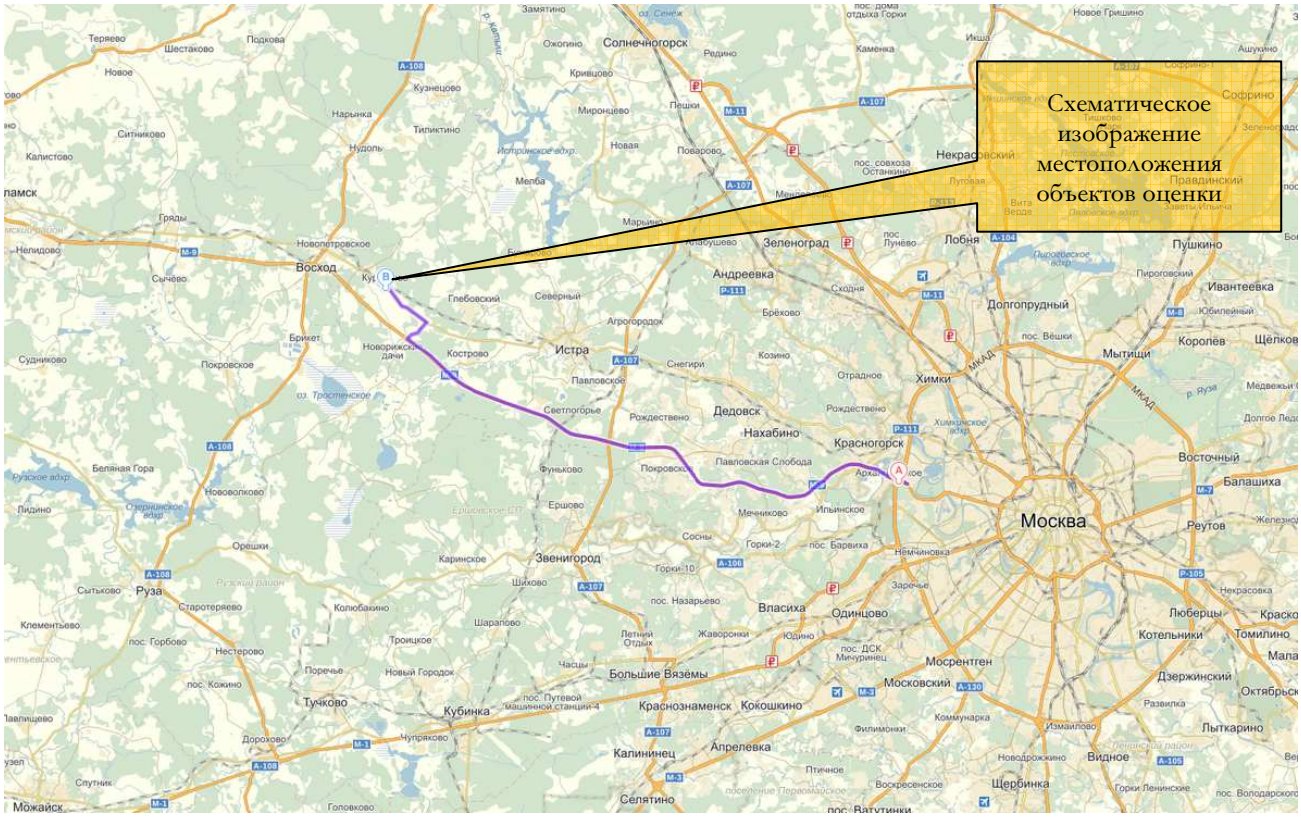
Таблица 1. Описание объекта оценки.

п/п	**Адрес земельного участка**	**Категория/разрешенное использование**	**Свидетельство о государственной регистрации права собственности**			**Кадастровый (условный) номер земельного участка**	**Площадь, кв. м**
			Серия	**№**	**Дата**		
1	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения / для сельскохозяйственного производства	50-АД	388286	18.09.12	50:08:02070076:41	283 867

9.3 Описание района расположения объектов оценки

Объектом оценки является земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское. Удаленность от МКАД составляет около 65 км по Новорижскому шоссе.

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте Московской области.



Источник: http://maps.yandex.ru

9.4 Анализ юридических прав

Собственником объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, является Открытое акционерное общество «АгроОснова КУРСАКОВО».

Таблица 2. Реквизиты собственника.

Полное наименование	Открытое акционерное общество «АгроОснова КУРСАКОВО»
Сокращенное наименование	ОАО «АгроОснова КУРСАКОВО»
Адрес (место нахождения)	Россия, Московская область, Истринский район, Ядроминский с.о., пос. Курсаково, ул. Железнодорожная, д. 7
ОГРН	1025001813880 от 21.05.2000г.
ИНН / КПП	5017040265 / 501701001

Для подтверждения права собственности на оцениваемое недвижимое имущество Заказчик предоставил копию свидетельства о государственной регистрации права собственности (приведено в Приложении к Настоящему Отчету). Реквизиты данного документа приведены в таблице №2 Настоящего Отчета.

Согласно предоставленному свидетельству о государственной регистрации права собственности, обременения (ограничения) прав собственности на объект оценки не зарегистрированы.

9.5 Описание оцениваемых прав

Оцениваемым правом является право собственности.

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

10. Определение наиболее эффективного использования

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Проведя анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки было определено, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его текущее использование – в качестве земельного участка сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства.

11. Анализ рынка

11.1 Макроэкономический обзор

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Отчет МЭР РФ «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам января-сентября 2015 года» (www.economy.gov.ru).

Таблица 3. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Показатель	2014 год		2015 год			
	сентябрь	январь – сентябрь	август	сентябрь	сентябрь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду)[1]	январь - сентябрь
ВВП[1]	101,3	100,7	95,5	96,2	0,3	96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода[2]	100,7	106,3	100,4	100,6		110,4
Индекс промышленного производства[3]	102,8	101,5	95,7	96,3	0,8	96,8
Обрабатывающие производства[4]	103,6	102,3	93,2	94,6	1,2	94,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	116,3	107,6	102,3	104,0	1,3	102,4
Инвестиции в основной капитал	98,1	97,5	93,2[5]	94,4[5]	-0,1	94,2[5]
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	94,1	94,8	89,3	90,9	-0,4	91,7
Ввод в действие жилых домов	107,2[7]	124,2[7]	92,6	94,4		107,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения[6]	100,2	100,2	94,7[7]	95,7[7]	-0,6	96,7[7]
Реальная заработная плата	101,5	102,4	91,0[7]	90,3[5] [7]	0,0	91,0[5] [7]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	31929	31581	32176	33140[5]		33104[5]
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,1	5,3	5,2[6]	5,5	5,5[6]
Оборот розничной торговли	101,8[7]	102,5[7]	90,9	89,6	-0,9	91,5[7]
Объем платных услуг населению	102,4	101,1	97,1[7]	96,5[7]	-0,3	98,1[7]
Экспорт товаров, млрд. долл. США	38,1	381,1	25,3	25,6[1]		259,2
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,0	233,6	16,6	16,7[1]		143,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	95,8	105,1	45,6	46,7		54,4

[1] Оценка Минэкономразвития России.
[2] Август, сентябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь - в % к декабрю предыдущего года.
[3] Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.
[4] С учетом поправки на неформальную деятельность.
[5] Оценка Росстата.
[6] Предварительные данные.
[7] Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Предварительные данные за сентябрь показали на прекращение помесячного спада и переход к положительным тенденциям динамики ВВП. По предварительной оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в июле-августе динамика ВВП с учетом сезонной корректировки в сентябре показала рост на уровне 0,3% к предыдущему месяцу.

Этому способствовали положительные тенденции, наблюдавшиеся в добыче полезных ископаемых, обрабатывающих производствах, сельском хозяйстве, на транспорте. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в сентябре оказало увеличение, по предварительным данным, топливно-энергетического экспорта и чистых налогов на продукты. Продолжилась тенденция замедления темпов снижения в строительстве.

Главным негативным моментом сентября стало значительное снижение динамики розничной торговли и сохраняющееся снижение динамики платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре годовая динамика ВВП снизилась на 3,8% против снижения на 4,5% в августе соответственно, с начала года снижение ВВП составило 3,8% к соответствующему периоду 2014 года.

Динамика промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения в августе вновь перешла в положительную область - прирост к предыдущему месяцу составил 0,8 процента. При этом продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,2%), впервые в текущем году положительную динамику с исключением сезонности показали обрабатывающие производства - прирост составил 1,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, по оценке Минэкономразвития России, снизилось на 0,5 процента.

В отраслях промежуточного спроса в сентябре продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после небольшого роста в августе продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

Из потребительских отраслей в сентябре продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, восстановился - в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; после роста в июле-августе вновь сократилось производство машин и оборудования.

По оценке Минэкономразвития России, динамика инвестиций в основной капитал с исключением сезонности по отношению к августу в сентябре составила -0,1 процента.

В сентябре сохранилась тенденция замедления снижения динамики с исключением сезонности в строительстве. По оценке Минэкономразвития, оно составило 0,4% против 0,9% в августе и 0,8% в июле.

В сельском хозяйстве сохраняется устойчивый рост производства, составивший 1,3% с исключением сезонности (в августе - рост на 1,1% соответственно).

Негативным моментом сентября стало значительное снижение, после стабилизации в августе, оборота розничной торговли - на 0,9% с исключением сезонности. Снижение динамики платных услуг населению составило, как и в августе, 0,3 процента.

После некоторого роста в августе, как и ожидалось, безработица (с исключением сезонного фактора) в сентябре вернулась к уровню июля (5,5%).

В сентябре реальная заработная плата с исключением сезонного фактора показала нулевую динамику.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в сентябре остались в отрицательной зоне. Сокращение составило 0,6% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки.

Экспорт товаров в сентябре 2015 г., по оценке, составил 25,6 млрд. долл. США (67,2% к сентябрю 2014 г. и 101,1% к августу 2015 года).

Импорт товаров в сентябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (64,3% к сентябрю 2014 г. и 100,7% к августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в сентябре 2015 г., по оценке, составило 8,9 млрд. долл. США и относительно сентября 2014 г. снизилось на 26,6 процента.

В сентябре инфляция потребительских цен ускорилась до 0,6% против 0,4% в августе, с начала года - 10,4%, за годовой период - 15,7% (в 2014 г.: с начала месяца -0,7%, с начала года - 6,3%, за годовой период - 8,0%).

11.2 Земельный рынок в России

Обзор подготовлен по материалам:

- Интернет-издания, www.gazeta.ru.
- Информационного агентства «Regnum», www.regnum.ru .
- Интернет-портала «Индикаторы рынка земли», www.land-in.ru.

Российский рынок земельных ресурсов в последние годы становится всё привлекательнее для инвесторов. Причин этому явлению множество: от практического неконтролируемого разрастания денежной массы на руках у населения, до вполне успешных преобразований в области земельного законодательства в Российской Федерации. Сделки с земельными ресурсами регистрируются всё чаще, но рынок земли в России всё ещё имеет более чем значительный потенциал, который до сих пор инвесторами не раскрыт.

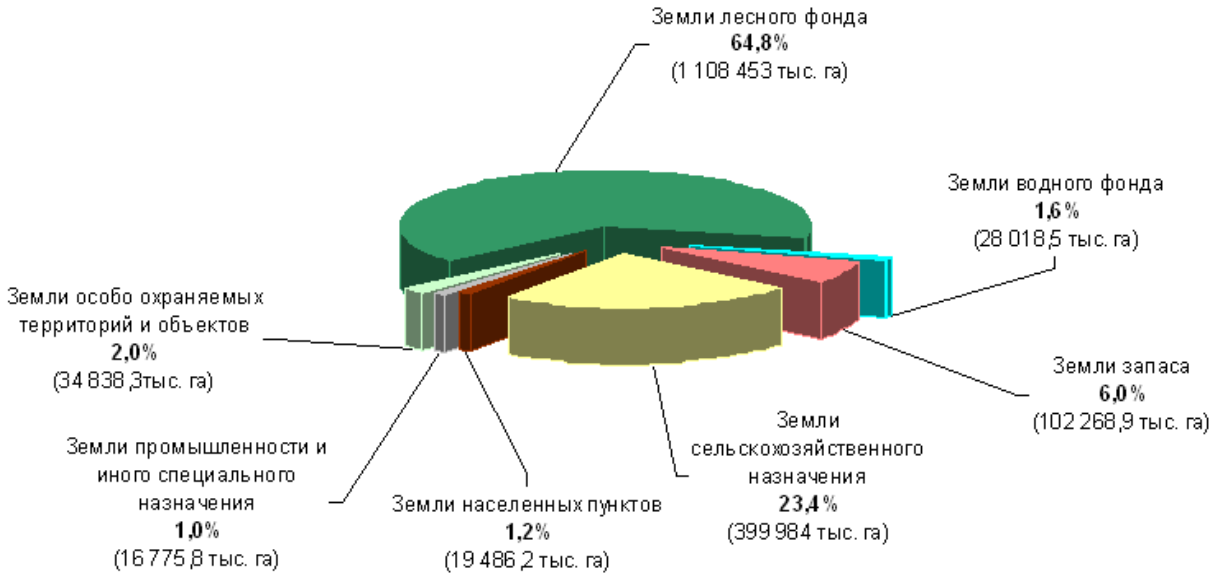
В 2012 году рынок земли в Российской Федерации празднует своё десятилетие. В 2002 году был принят закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». До этого времени, безусловно, рынок существовал, но в зачаточных формах, не имея под собой никакой правовой основы. Истоки этого в земельной реформе 1995-1998 гг. Она реализовывалась на базе указов Президента, которые «насадили» институт частной собственности на землю и распределили земельные доли между акционерными обществами, товариществами собственников, кооперативами и отдельным гражданами. Именно эта реформа заложила основы стихийного рынка земли и той неразберихи на рынке, которую мы имеем сегодня.

Закон «Об обороте земель сельхозназначения», принятый с ожесточёнными дебатами и необоснованными претензиями со стороны отдельных депутатских объединений к власти, сделал ситуацию на рынке земли РФ более предсказуемой. На 1 января 2004 года в частную собственность граждан и юридических лиц было передано 129,2 млн. га земли, при этом около 97% из них относились к категории земель сельхозназначения: можно констатировать, что закон сработал. Уже с 2005 года в России ежегодно регистрируются примерно 5 млн. сделок с земельными участками. По формальным критериям рынок можно считать состоявшимся. На 1 января 2011 г. в частной собственности граждан и юридических лиц находится 133,5 млн. га земельных участков.

Несмотря на впечатляющие успехи 10 лет формального существования рынка земли не решены его фундаментальные проблемы. Первая и главная из них – рынок фактически не управляется как государством, так и другими игроками. Прогрессирующая кадастровая оценка земель на территории России так и не упорядочила процесс перехода прав и наблюдения за ним со стороны государства. Причина этого – избирательный подход к кадастровой оценке. Она осуществлялась не в направлении создания подробных кадастровых планов, а была

спланирована в направлении оценки земель наиболее перспективных с точки зрения налогообложения. Для бюджета это логично, но для системной государственной политики - нет. Положение усугубилось тем, что даже такой «усечённый» вариант кадастровой оценки не доведён до конца. На 2011 год было описано только 97% территории, подлежащей запланированной оценке. В итоге государство не знает полных характеристик собственных земельных ресурсов и не может ими управлять по причине физического отсутствия органа, ответственного за этот процесс.

Диаграмма 1. Структура земельного фонда Российской Федерации (на 1 января 2011 г.)

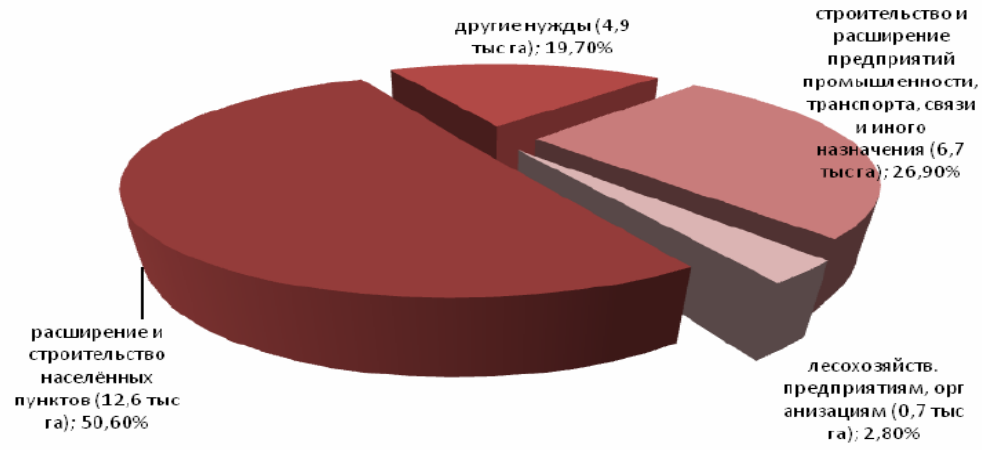


Указанная на Диаграмме 2 структура выполнена Росреестром по текущему юридическому состоянию земель. Реальная структура распределения земельного фонда Российской Федерации может отличаться от приведённой в ту или иную сторону, как в силу неполноты кадастрового учёта, так и в силу законодательных новелл, допускающих, к примеру, существования лесов и вне земель, отнесённых к категории лесного фонда (Лесной кодекс).

Тенденции перемещения земель из одной категории в другую, по сравнению с динамикой предыдущих лет, носили довольно оживлённый характер. Фонд перераспределения земель сельхозназначения, за счёт ликвидации сельхозпредприятий в отдельных регионах Российской Федерации вырос до 399 984 тыс.га. При этом преобладает тенденция добровольного отказа сельхозпредприятий от земельных ресурсов в связи с тяжёлым экономическим положением.

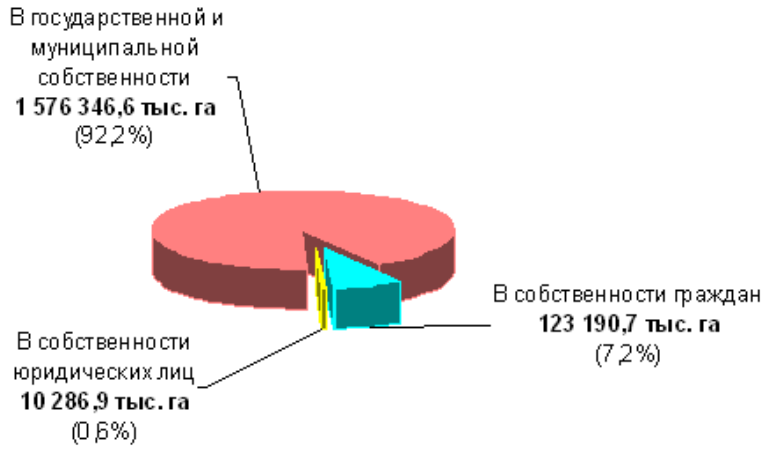
Изменение объёмов земель поселений происходило, в основном, за счёт межевания участков в существующих границах населённых пунктов, а также приведения в соответствие с законодательством структуры земель населённых пунктов. Последнее, в основном, вело к изъятию земель различных категорий, переданных в ведение городских и сельских администраций, в соответствии с прежним, ведомственным, подходом к распределению земельных ресурсов. Общая площадь городских поселений на 1 января 2010 года составила 19,5 млн. га. По-прежнему в составе земель поселений преобладают земли сельскохозяйственных угодий в пределах городов, посёлков и сельских поселений; их площадь 9,26 млн. га или 47,5% от всего объёма земель, входящих в рассматриваемую категорию. Земли под застройкой составляют всего 3,46 млн. га или 17,8%.

Диаграмма 2. Земли сельхозназначения, предоставленные для государственных и общественных нужд.



Уже на основании данных о динамике земель выделенных категорий мы можем сделать вывод о значительном потенциале земельных отношений в Российской Федерации. Ещё одним фактором высокого потенциала может быть сохраняющаяся преобладающая государственная и муниципальная собственность на земельные ресурсы. Состав структуры собственности, так же как и структура по категориям динамичен, но основная причина здесь другая – возвращение земель в государственную, муниципальную или частную собственность по решению судов. В дальнейшем, с развитием судебной практики и совершенствованием законодательства, динамика изменения структуры земель по формам собственности будет только увеличиваться.

Диаграмма 3. Структура земель в Российской Федерации по формам собственности.



Учитывая эти предпосылки, обратимся к проблемам земельного рынка РФ, то есть, с государственной точки зрения, к землям – находящимся в деловом обороте. По факту их довольно много, но общий процент земель в обороте от общего земельного фонда РФ остаётся минимальным.

Подводя итоги анализа, отметим сохраняющийся огромный потенциал российского земельного рынка. Для его развития необходимо комплексно решить вопрос о формировании государственной земельной политики и формирования органа управления таковой. Пока на местах будет продолжаться неопределённость в уполномоченными органами в осуществлении земельной политики картина будет продолжать оставаться подобной сегодняшнему дню: преобладающие отношения аренды земель, неохотная продажа в собственность, недовведенный до конца земельный кадастр.

12. Описание процесса оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Доходный подход

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Особенностью земельных участков сельскохозяйственного назначения является их использование для производства сельскохозяйственной продукции. Использование данных объектов в качестве доходной недвижимости возможно, но не является типичным, поэтому применение доходного подхода для определения рыночной стоимости земельного участка приведет к получению неадекватных результатов.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Этот метод используется для объектов, широко представленных на российском рынке. Рынок земельных участков отличается активностью, и выявление аналогов для оцениваемого объекта представляется возможным.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при

применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Исходя из вышеизложенного, Оценщиком было принято решение об оценке земельного участка только сравнительным подходом. Полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость объекта оценки, и учитывать все факторы, влияющие на нее.

13. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

При оценке рыночной и справедливой стоимости земельного участка оценщиком было принято решение об использовании метода сравнения продаж, возможность использования которого указана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками, допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

С целью выявления аналогов оцениваемых объектов недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях к продаже аналогичных земельных участков. Основными критериями подбора аналогов являлись:

- Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.
- Местоположение – Истринский район Московской области.

В результате анализа рынка земельных участков в Истринском районе Московской области были подобраны аналоги сходные с оцениваемым объектом, выставленные на продажу. По состоянию на дату проведения оценки было выявлено 5 аналогов.

Копии интернет-страниц с объявлениями о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 4. Описание аналогов и оцениваемого объекта.

Источник информации		Интернет-проект «Geo Development»	Интернет-проект «Geo Development»	Интернет-проект «AVITO.ru»	Интернет-проект «AVITO.ru»	Интернет-проект «AVITO.ru»
Интернет-сайт		Интернет-ссылка: www.geodevelopment.ru/catalog/Savelevo_139678/	Интернет-ссылка: www.geodevelopment.ru/catalog/KHutorki_836976/	Интернет-ссылка: https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_31_ga_snt_dnp_693235317	Интернет-ссылка: https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_74.94_ga_snt_dnp_5271568523992	Интернет-ссылка: https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_13.06_ga_snt_dnp_5274916389768
Контактная информация		8 (495) 788-80-90	8 (495) 788-80-90	8-926-187-70-40, эксперт - Василий	8-917-500-87-68, эксперт - Николай	8-917-500-87-68, эксперт - Николай
	Оцениваемый объект	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**	**Аналог №5**
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	Декабрь 2015г.	Декабрь 2015г.	Декабрь 2015г.	Декабрь 2015г.	Декабрь 2015г.
Оцениваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Местоположение	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, Новорижское шоссе, около 65 км от МКАД	Московская область, Истринский район, д. Савельево, Новорижское шоссе, около 71 км от МКАД	Московская область, Истринский район, д. Хуторки, Новорижское шоссе, около 60 км от МКАД	Московская область, Истринский район, д. Филатово, Новорижское шоссе, около 65 км от МКАД	Московская область, Истринский район, д. Ремянники, Новорижское шоссе, около 70 км от МКАД	Московская область, Истринский район, д. Алексеевка, Новорижское шоссе, около 60 км от МКАД
Общая площадь земельного участка, соток	2 838,67	2 840,0	3 430,0	3 100,0	7 494,0	1 306,0
Наличие коммуникаций	По границе участков - электричество, водоснабжение	По границе участков - электричество, водоснабжение	По границе участков - электричество, водоснабжение	По границе участков - электричество, водоснабжение	По границе участков - электричество, водоснабжение	По границе участков - электричество, водоснабжение
Цена предложения, рубли	**-**	**51 000 000**	**57 750 000**	**49 600 000**	**105 000 000**	**18 000 000**

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировки следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При оценке данных объектов недвижимости Оценщик вносил корректировки экспертным методом, исходя из сложившейся на дату проведения оценки ситуации на рынке земельных участков в Московской области, а также собственного опыта в области оценки подобных объектов.

Корректировки, вносимые в цены аналогов состоят из:

1. Корректировка на цену предложения. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Поправка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №17 2015г , под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, стр. 14.

- Регион – Московская область.
- Тип объектов недвижимости – земельные участки.

Значение поправки на уторговывание составляет – 8-12 %, в расчетах используется среднее значение диапазона в размере 10%.

2. Корректировка на дату предложения. Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены продажи могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке земельных участков. Поскольку аналоги были предложены к продаже в тот же период, что и дата оценки, данная корректировка не вносилась.

3. Поправка на правовой статус. Данная поправка отражает тот факт, что объект оценки и объекты-аналоги отличаются правовым статусом. Так как объекты оценки и объекты-аналоги находятся в собственности, данная корректировка не применялась.

4. Поправка на обременения. Наличие обременений снижает стоимость земельного участка. В данном случае обременения (ограничения) права отсутствует у объекта оценки и аналогов. Данная корректировка не применялась, т.к. обременения отсутствуют.

5. Корректировка на площадь земельного участка. При уменьшении (увеличении) площади земельного участка, удельная стоимость 1 кв. м земли увеличивается (уменьшается). Анализ рынка земельных участков показывает, что строгую функциональную зависимость между ценами на земельный участок и общей площадью объектов на основе рыночных данных определить сложно из-за различий предлагаемых к продаже объектов по многим параметрам, основным из которых является назначение земельного участка. В настоящем случае назначение объектов оценки и всех объектов-аналогов одинаковое. Вместе с тем анализ земельного рынка позволяет выявить различия в ценах на земельные участки. Корректировка на площадь определена на основании исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки – «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Том 3. Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2014г., раздел № 5.3, стр. 155.

Таблица 5. Масштабный фактор (отношение удельной стоимости земельных участков различной площади) для земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Диапазон площади объекта аналога, га	**Диапазон площади объекта оценки, га**				**Применение корректировки к объектам-аналогам**
	10	**10-30**	30-100	100	
10	1	0,97	0,87	0,79	-
10-30	1,03	**1**	0,89	0,81	Объекты-аналоги №№1,5
30-100	1,15	**1,13**	1	0,91	Объекты-аналоги №№2-4
100	1,27	1,23	1,1	1	-

6. Корректировка на местоположение. Данная корректировка не применялась, так как все объекты характеризуются схожим местоположением.

7. Корректировка на окружение. Данная корректировка не применялась, так как все объекты характеризуются схожим окружением.

8. Корректировка на наличие коммуникаций. Данная корректировка не применялась, так как все объекты характеризуются одинаковым набором коммуникаций.

9. Корректировка на строения / улучшения. Данная корректировка не применялась, так как все объекты являются незастроенными земельными участками.

10. Корректировка на разрешенное использование и категорию земель. Данная корректировка отражает тот факт, что цены на земельные участки зависят от назначения земельного участка. Данная корректировка не применялась, так как все объекты имеют схожее разрешенное использование.

Все описанные выше корректировки являются независимыми процентными корректировками, сложив которые оценщик получает общую процентную корректировку, которую необходимо применить к цене предложения объектов-аналогов.

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчёт весовых коэффициентов проводился по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} * \left(\frac{1}{(n-1)}\right), где$$

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам / суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;

q – количество корректировок по данному аналогу / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 6. Расчёт рыночной стоимости земельного участка.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Стоимость всего участка, руб.	**51 000 000**	**57 750 000**	**49 600 000**	**105 000 000**	**18 000 000**
Площадь участка, сот.	2 840,00	3 430,00	3 100,00	7 494,00	1 306,00
Стоимость 1 сот., руб.	17 958	16 837	16 000	14 011	13 783
Корректировка на уторговывание, %	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена №1, руб.	16 162,20	15 153,30	14 400,00	12 609,90	12 404,70
Корректировка на дату предложения, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №2, руб.	16 162,20	15 153,30	14 400,00	12 609,90	12 404,70
Корректировка на правовой статус, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №3, руб.	16 162,20	15 153,30	14 400,00	12 609,90	12 404,70
Корректировка на обременения, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №4, руб.	16 162,20	15 153,30	14 400,00	12 609,90	12 404,70
Корректировка на площадь земельного участка, %	0,00%	13,00%	13,00%	13,00%	0,00%
Скорректированная цена №5, руб.	16 162,20	17 123,23	16 272,00	14 249,19	12 404,70
Корректировка на местоположение	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №6, руб.	16 162,20	17 123,23	16 272,00	14 249,19	12 404,70
Корректировка на окружение	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №7, руб.	16 162,20	17 123,23	16 272,00	14 249,19	12 404,70
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №8, руб.	16 162,20	17 123,23	16 272,00	14 249,19	12 404,70
Корректировка на строения / улучшения, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №9, руб.	16 162,20	17 123,23	16 272,00	14 249,19	12 404,70
Корректировка на разрешенное использование и категорию земель, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №10, руб.	16 162,20	17 123,23	16 272,00	14 249,19	12 404,70
Коэффициент вариации, %					10%
Количество корректировок	1	2	2	2	1
Удельный вес по количеству корректировок	28,57%	14,29%	14,29%	14,29%	28,57%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.					14 970
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	10,00%	1,70%	1,70%	1,70%	10,00%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	15,04%	23,31%	23,31%	23,31%	15,04%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.					15 402
Средняя рыночная стоимость 1 сот., руб.					**15 186**
Общая площадь земельного участка, сот.					2 838,670
Рыночная стоимость земельного участка, руб.					**43 000 000**

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость земельного участка общей площадью 283 867 кв. м, кадастровый номер: 50:08:02070276:41, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское составляет: 43.000.000 руб.

14. Итоговое заключение о стоимости

Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка общей площадью 283 867 кв. м, кадастровый номер: 50:08:02070276:41, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, по состоянию на 28 декабря 2015г. составила:

43 000 000 (Сорок три миллиона) рублей

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»; ФСО №7 «Оценка недвижимости»; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ» Поволоцкий В.Г.

Оценщик Поволоцкий В.Г.

29 декабря 2015г.

15. Подтверждение качества оценки

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256 (с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г.); ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255 (с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г.); ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254, ФСО №7 «Оценка недвижимости»; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

16. Использованные материалы нормативного и методического характера

Нормативные акты

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки.
3. Международные стандарты оценки 2011 / Пер. с англ. – М.: СООО «РОО», 2013.
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р.
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003г. №102-р.
6. Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия, Одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.).
7. Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

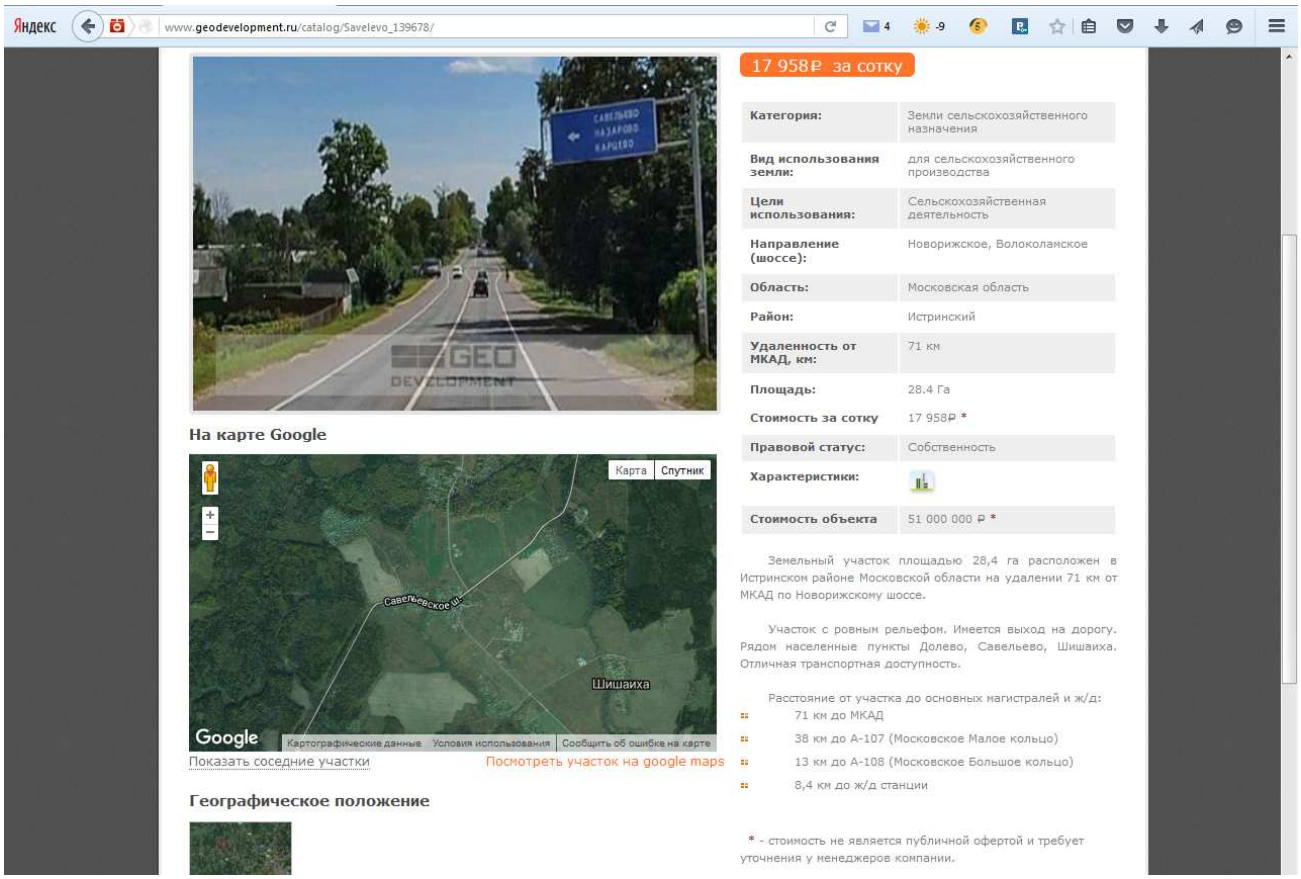
Методические, справочные издания

8. Организация оценки и налогообложения недвижимости / Под ред. Джозефа К. Эккерта – М.: Российское общество оценщиков, 1997.
9. Оценка доходной недвижимости: Учебник для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001.
10. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров, В.Д. Ардзинов – М.: Стройинфрмиздат, 2012.
11. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
12. Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. М.А. Федотовой. – 3-е изд. перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2010.

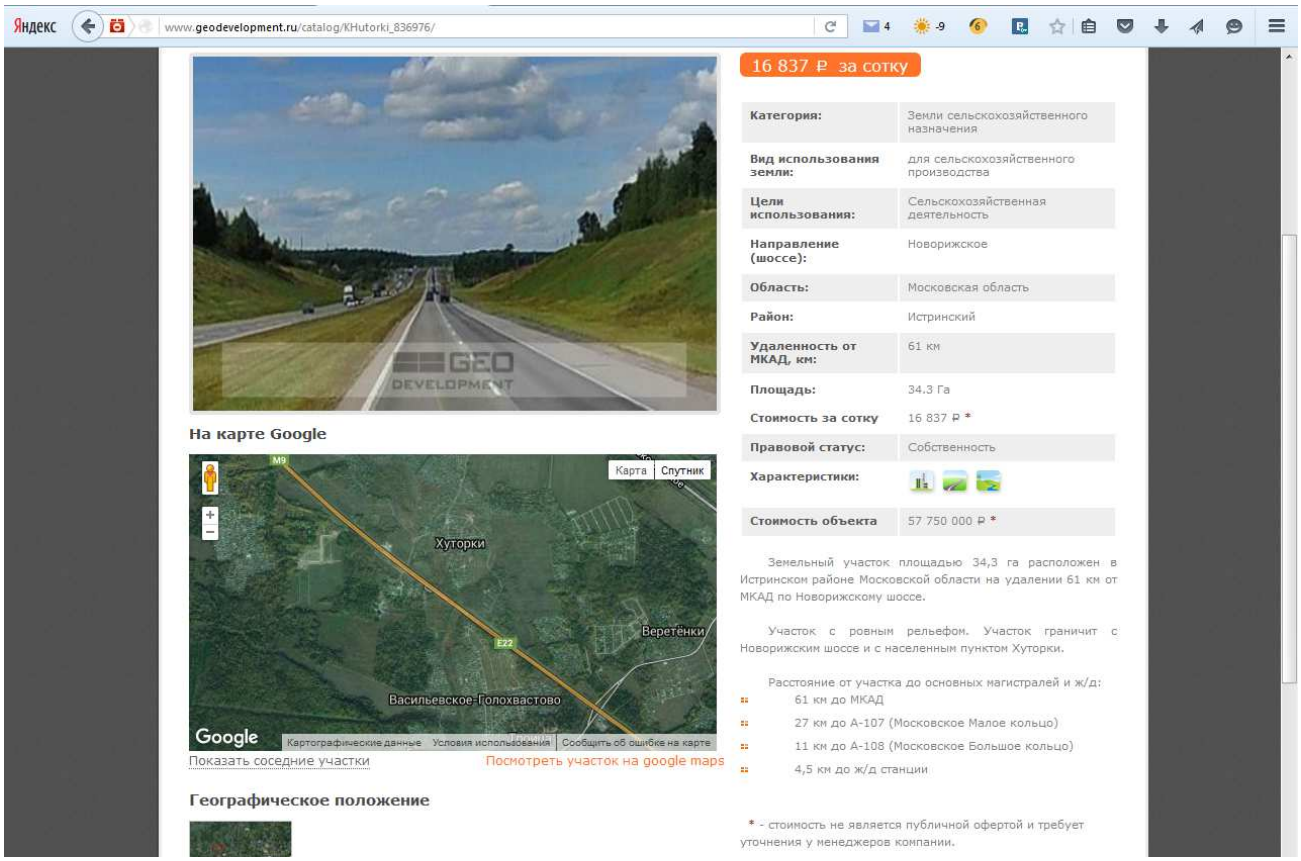
17. Приложения

АНАЛОГИ

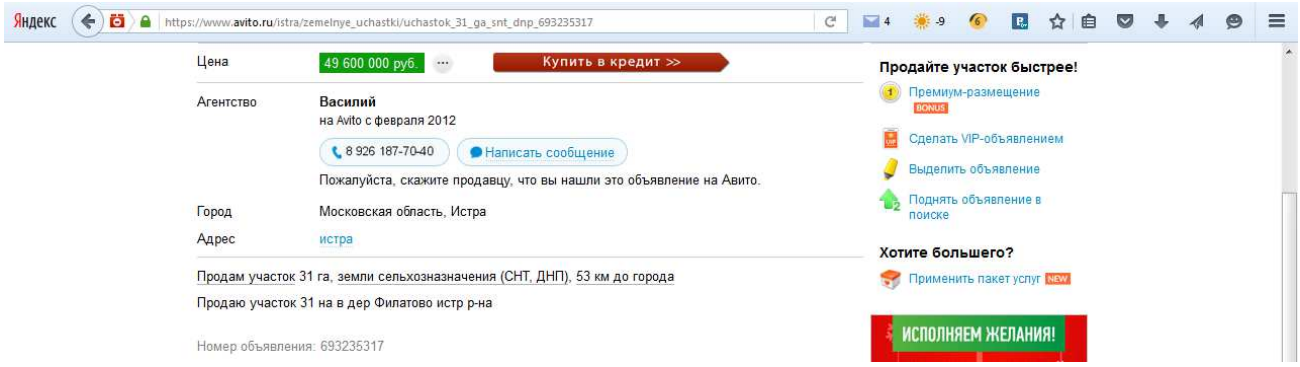
Аналог №1: www.geodevelopment.ru/catalog/Savelevo_139678/



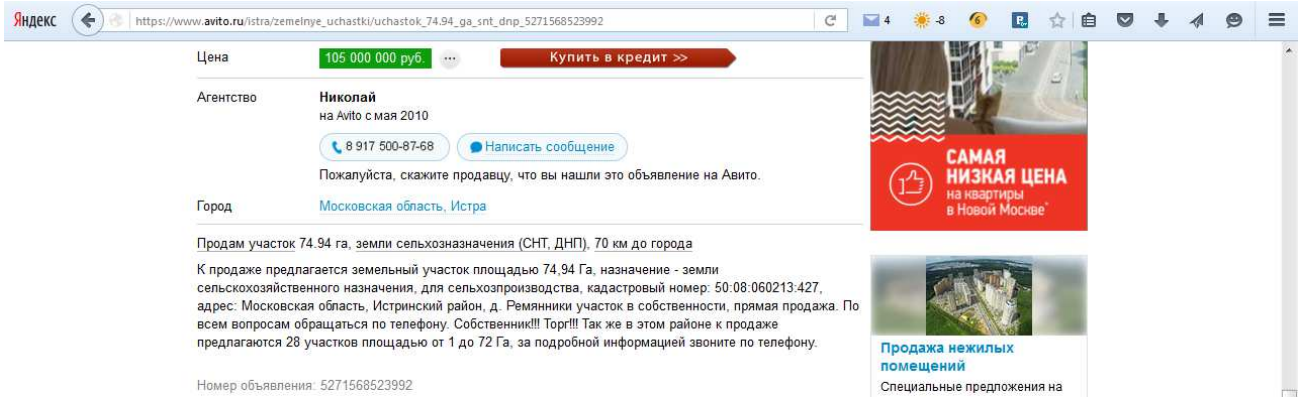
Аналог №2: www.geodevelopment.ru/catalog/KHutorki_836976/



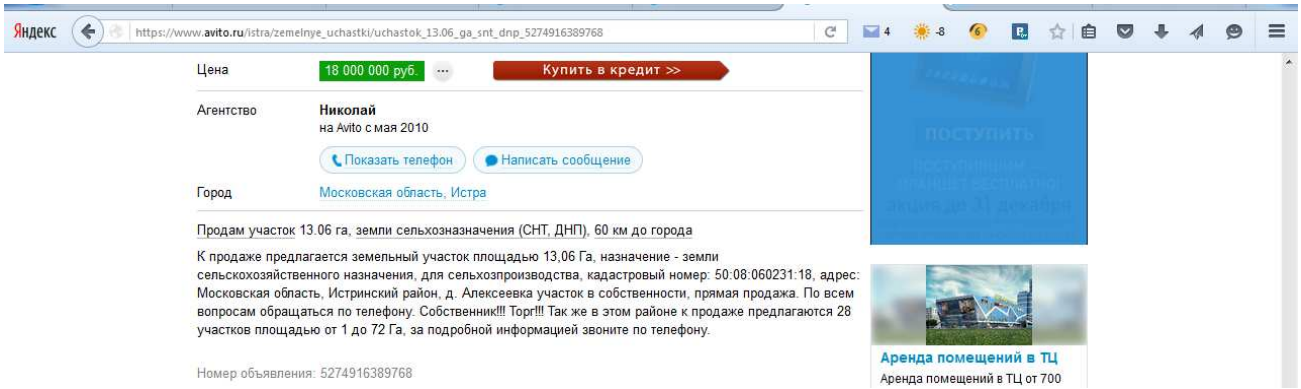
Аналог №3: https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_31_ga_snt_dnp_693235317



Аналог №4:
https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_74.94_ga_snt_dnp_5271568523992



Аналог №5:
https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_13.06_ga_snt_dnp_5274916389768



ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

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: "18" сентября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 07.08.2012

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "АгроОснова КУРСАКОВО", ИНН: 5017040265, ОГРН: 1025001813880, дата гос.регистрации: 31.05.2000, наименование регистрирующего органа: г. Истра Московской области; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Истринский район, Ядроминский с.о., пос.Курсаково, ул.Железнодорожная, д.7

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участо:, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 283 867 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское

Кадастровый (или условный) номер: 50:08:02070276:41

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-08/093/2012-448

Регистратор Башкина М.С. (подпись)

50-АДN 388286

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

09.07.2012 № МО-12/3В-477058

1	Кадастровый номер 50:08:0070276:41				2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
	Общие сведения								
4	Предыдущие номера: 50:08:0000000:170				6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 29.11.2011			
5	—								
7	Местоположение: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	весь	—	—	—	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства								
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —								
11	Площадь: 283867+/-372 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 884103.77	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 3.1145	14	Система координат: МСК-50, зона 1		
15	Сведения о правах: —								
16	Особые отметки: —								
17	—								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 50:08:0070102:112, 50:08:0070104:97, 50:08:0070109:127, 50:08:0070276:41, 50:08:0080206:175, 50:08:0080206:176, 50:08:0080206:177, 50:08:0080214:493, 50:08:0080214:494, 50:08:0080214:495, 50:08:0080314:29, 50:08:0080327:100, 50:08:0080328:59, 50:08:0090314:104, 50:08:0090314:105, 50:08:0090321:111, 50:08:0090326:87, 50:08:0090344:67						
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —						
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:08:0000000:170						

Начальник Истринского отдела
(наименование должности)

М.П. (подпись)

С. В. Жучков
(инициалы, фамилия)

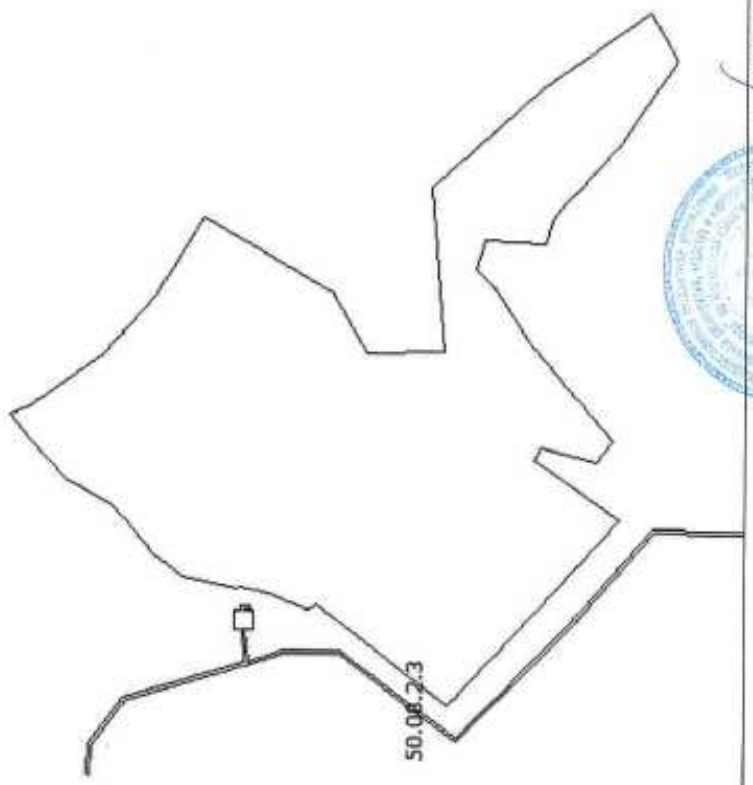
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**

09.07.2012 № МО-12/3В-477058

1	Кадастровый номер 50:08:0070276:41	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2

План (чертеж, схема) земельного участка

4



5 Масштаб 1:8000

Условные знаки: —

Начальник Истринского отдела
(наименование должности)

М.П. (подпись)

С. В. Жуков
(инициалы, фамилия)

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Форма № Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Аудиторско-бухгалтерская фирма "ЛИТ-АУДИТ"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "АБФ"ЛИТ-АУДИТ"
(сокращенное наименование юридического лица)

ООО "АБФ"ЛИТ-АУДИТ"
(фирменное наименование)

«09» « июня » «2007» **за основным государственным регистрационным номером**
(число) (месяц (прописью) (год)

5 0 7 7 7 4 6 9 0 1 8 2 1

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(Наименование регистрирующего органа)

Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве

Виноградова И.В.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №009435919

Инвестиции и Финансы
страховая компания

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

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1458/15
обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1458/15 от 11.08.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***ООО «Аудиторско-бухгалтерская фирма «ЛИТ-Аудит»***
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***107140, г. Москва, 1-й Красносельский пер., д. 3, оф. 114***
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 «14» августа 2015 г. по «13» августа 2016 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате:* *- нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;* *- нарушения договора на проведение оценки.* *Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г.* *2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 11.08.2015г.*

Страховщик: Акционерное общество Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №645/15-ЦО-2 от 10.04.2014г.
_____ *(Потапова Е.Ю.)*
М.П.
«11» августа 2015г.

Страхователь: ООО «Аудиторско-бухгалтерская фирма «ЛИТ-Аудит»
Генеральный директор на основании Устава
_____ *(Поволоцкий В.Г.)*
М.П.
«11» августа 2015г.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Поволоцкий Владимир Георгиевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 8502 № 162800, выдан 07.08.2002г.
Элистинским ГОВД Республики Калмыкия

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 18 » марта 2011г., регистрационный № 007247

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 20 » марта 2014 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0017111

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций 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

ООО "АБФ "ЛИТ - АУДИТ"

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

о том, что Поволоцкий Владимир Георгиевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков « 18 » марта 2011г.
за регистрационным № 007247

Дата выдачи « 24 » марта 2015г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков С.А. Табакова

Инвестиции и Финансы
страховая компания

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

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1052/15
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1052/15 от 16.02.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Поволоцкий Владимир Георгиевич***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***Республика Калмыкия, г. Элиста, 4-й микрорайон, д.42, кв.29***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***1 000 000 (Один миллион) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***1 000 000 (Один миллион) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***2 300 (Две тысячи триста) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «01» марта 2015 г. по «29» февраля 2016 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г.* *2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 16.02.2015г.*

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0509/14-ЦО-1 от 10.04.2014г.

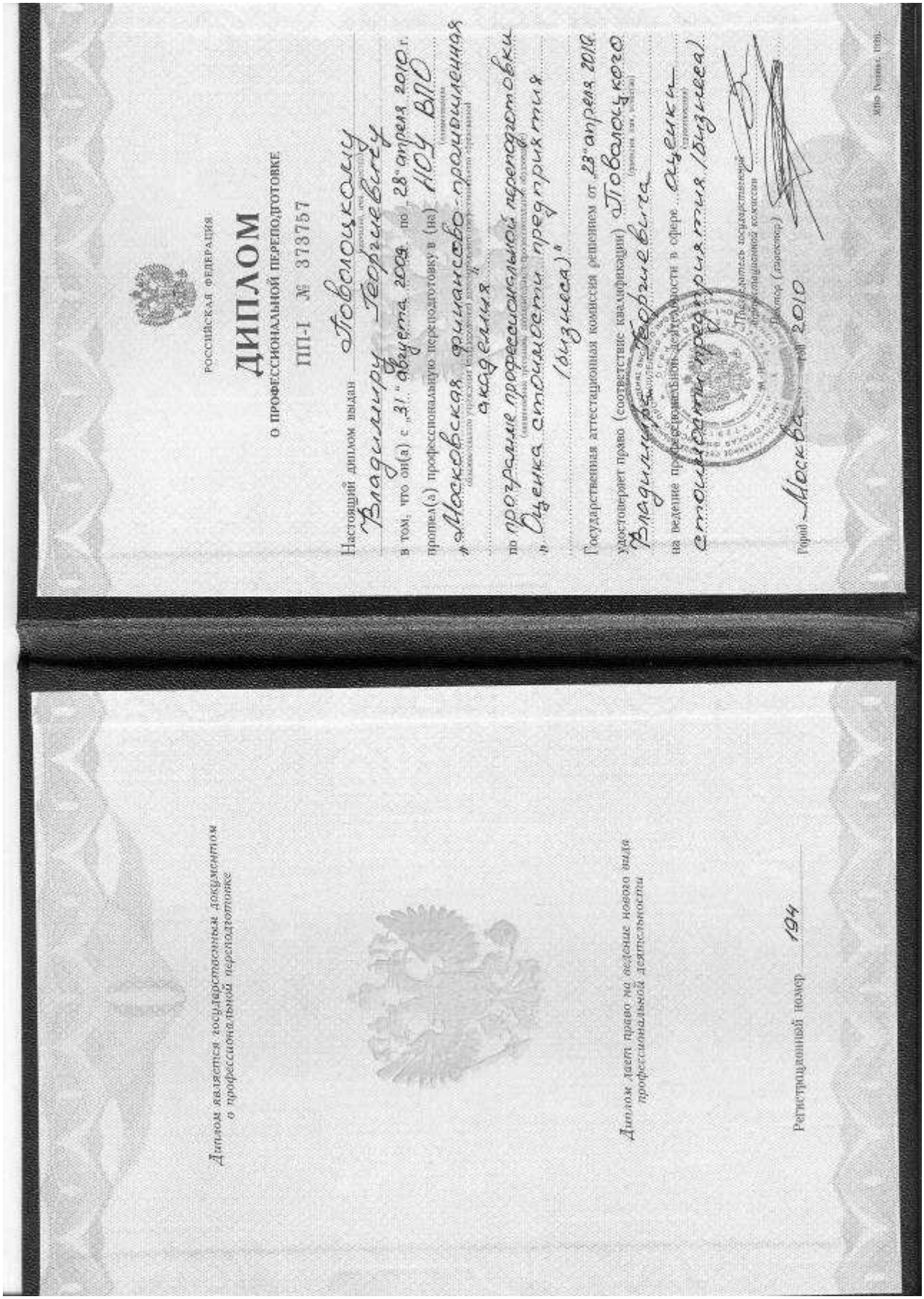
_____ *(Потапова Е.Ю.)*

м.п.
«16» февраля 2015г.

Страхователь:
Поволоцкий Владимир Георгиевич

_____ *(Поволоцкий В.Г.)*

«16» февраля 2015г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 373757

Настоящий диплом выдан Повалоцкому Владимиру Георгиевичу

в том, что он(а) с „31" августа 2009 по „28" апреля 2010 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО „Московская финансово-промышленная академия"

по программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „28" апреля 2010

удостоверяет право (соответствие квалификации) Повалоцкого Владимира Георгиевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2010

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 194