РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ

ООО «Региональный Центр Оценки «ЭКОР»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Региональный Центр Оценки «ЭКОР»

_____Яковлев М.А.
«05 » декабря 2014г

ОТЧЕТ № 623-12-14

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества ОАО «Связьстрой-7» (здания, сооружения, земельный участок) 16 инвентарных единиц, расположенных по адресу: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15 .

Объект оценки:	**Объекты недвижимости (здания, сооружения, земельный участок) 16 инвентарных единиц по адресу: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15.**
Заказчик:	**ОАО «Связьстрой-7»**
Исполнитель:	**ООО «Региональный Центр Оценки «ЭКОР»**

2014

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с Договором на выполнение работ №031-Д от 20.02.2014г и Заданием №10 проведена оценка рыночной стоимости недвижимости: (здания, сооружения, земельный участок) 16 инвентарных единиц.
Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15.

Предполагаемое использование результата оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для отчуждения права собственности.

В состав Заключения включены гарантии нашей объективности, а так же ограничительные условия и сделанные допущения.

На основании результатов анализа, имеющейся в нашем распоряжении информации, позволяют сделать следующее заключение:

Рыночная стоимость оцениваемой недвижимости как единого производственного комплекса с учетом НДС 18% (кроме земельного участка), расположенной по адресу: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, принадлежащей ОАО «Связьстрой-7», с учетом принятых допущений и ограничительных условий по состоянию на 12 ноября 2014 года составляет:

84 226 000 рублей
(Восемьдесят четыре миллиона двести двадцать шесть тысяч)

Предлагаемая Вашему вниманию оценка была выполнена в соответствии со стандартами оценки: ФСО №№1,2,3,7 утвержденные Приказом МЭРТ №№254,255,256 от 20.07.07г.,№611 от 25.09.2014г, а также стандартами организации СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 и 1.2-2007 и СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008, 3.2-2008, 3.3-2008.

Генеральный директор, М.А. Яковлев
Оценщик 1 категории

Директор по оценочной работе,
Оценщик 1 категории В.В.Романов

Содержание

1.Общие сведения 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 6
1.3. Исходные данные и общие сведения 11
1.4 Заявление о соответствии отчета действующим нормативным документам в оценочной деятельности 14
1.5. Процесс оценки 14
2. Описание объектов оценки 15
2.1.История объектов оценки 15
2.2. Местоположение объекта оценки 16
2.3. Описание земельного участка. 16
2.4. Описание улучшений (зданий и сооружений). 19
3. Краткий анализ рынка нежилой недвижимости. 22
5. Анализ наилучшего и эффективного использования объектов оценки 35
6. Определение стоимости объектов оценки затратным подходом 36
6.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка ($С_{зу}$) 37
6.2 Расчет рыночной стоимости улучшений (зданий) 42
6.3 Рыночная стоимость объектов по затратному подходу 45
7. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом 45
8. Определение стоимости объектов оценки доходным подходом 52
8.1.Общие положения к расчету 52
8.2. Определение стоимости Объекта оценки методами доходного подхода. 52
8.3. Обоснование выбора метода доходного подхода и расчет стоимости объекта недвижимости. 56
9. Согласование результатов оценки и выводы итоговой рыночной стоимости Объектов оценки. 62
Список литературы 64
Приложение 1 65
Приложение 2 82

1.Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Объекты оценки	Объекты недвижимости (здания, сооружения, земельный участок) 16 инвентарных единиц. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул.Школьная, д.15, принадлежащие ОАО «Связьстрой-7». 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общая площадь 23 000 кв.м., адрес объекта: Московская область, Раменский район, д.Островцы с кадастровым номером 50:23:0030114:453,балансовая стоимость-402027рублей с участком теплосети на базе механизации, балансовая стоимость – 520 241,81рублей. 2. Сооружение- септический и пожарный резервуар объемом 294 куб.м., инв.2686, лит.Г6, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15 . Балансовая стоимость- 27 728,61рублей. 3. Сооружение-эстакада для мойки машин, общая площадь 52,50 кв.м., инв.№2686, лит.Г5, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул.Школьная, д.15. Балансовая стоимость – 0 рублей. 4. Сооружение – эстакада для кабеля, общая площадь 469,40 кв.м., инв.№2686,лит.Г4, адресобъекта:Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость – 0 рублей. 5. Здание – гараж, объект незавершенный строительством, инв.№2696, лит.Е, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул.Школьная, д.15, балансовая стоимость – 0 рублей. 6. Здание – склад-ангар, незавершенный строительством, инв.№2686, лит.О, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость – 0рублей. 7. Здание – водонапорная башня, объемом 750 куб.м., инв.№2686, лит.Г2, адрес объекта: Московская область, Раменский район,

	Островецкий с/о,, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость – 0 рублей. 8. Здание – склад, общая площадь 85,3 кв.м. инв.№2686, лит.К, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость – 23667,17 ублей. 9. Здание – склад, общая площадь 836,60 кв.м., инв.№2686, лит.М, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость – 501168,73рублей. 10. Здание – административное общая площадь 986,60кв.м.,в том числе подвал общей площадью 65,1 кв.м., инв.№2686, лит.Б-Б1-б, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость – 2 030 953,54 рублей. 11. Здание – трансформаторная подстанция, общая площадь 26,2 кв.м., инв.№2686,лит.В, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость – 10 057,73 рублей. 12. Здание – котельная, общая площадь 243.40 кв.м., инв.№2686, лит. Д-Д1, адрес объекта: Московская область, Рамнский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость – 2 462 212,02 рублей. 13. Здание – склад, общая площадь 325,10 кв.м., инв.№2686, лит.З, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15,балансовая стоимость – 0 рублей. 14. Здание – ремонтно-механическая мастерская, общая площадь 176,70 кв.м., инв.№2686, лит.Л, адрес объекта: Московская область Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость – 897 134,77 рублей. 15. Здание – мастерская, общая площадь 975,5 кв.м. инв.№ 2686, лит.Ж-Ж1-Ж2, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость – 732 816,51 рублей. 16. Здание – склад, общая площадь 534 кв.м., инв.№2686, лит.И, адрес объекта:

	Московская область, Раменск5ий район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость - 0рублей.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	12 ноября 2014г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке: • **Затратный** • **Сравнительный** • **Доходный**	 89 573 000 85 768 000 70 447 000
Рыночная стоимость объекта оценки	**84 226 000 рублей** **(Восемьдесят четыре миллиона двести двадцать шесть тысяч)**

1.2. Задание на оценку

Объекты оценки	Объекты недвижимости (здания, сооружения, земельный участок) 16 инвентарных единиц. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул.Школьная, д.15, принадлежащие ОАО «Связьстрой-7». 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общая площадь 23 000 кв.м., адрес объекта: Московская область, Раменский район, д.Островцы с кадастровым номером 50:23:0030114:453,балансовая стоимость-402027рублей с участком теплосети на базе механизации, балансовая стоимость – 520 241,81рублей. 2. Сооружение- септический и пожарный резервуар объемом 294 куб.м., инв.2686, лит.Г6, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15 . Балансовая стоимость- 27 728,61рублей. 3. Сооружение-эстакада для мойки машин, общая площадь 52,50 кв.м., инв.№2686, лит.Г5, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул.Школьная, д.15. Балансовая стоимость – 0 рублей. 4. Сооружение – эстакада для кабеля, общая площадь 469,40 кв.м., инв.№2686,лит.Г4,

	адресобъекта:Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость – 0 рублей. 5. Здание – гараж, объект незавершенный строительством, инв.№2696, лит.Е, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул.Школьная, д.15, балансовая стоимость – 0 рублей. 6. Здание – склад-ангар, незавершенный строительством, инв.№2686, лит.О, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость – 0рублей. 7. Здание – водонапорная башня, объемом 750 куб.м., инв.№2686, лит.Г2, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о,, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость – 0 рублей. 8. Здание – склад, общая площадь 85,3 кв.м. инв.№2686, лит.К, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость – 23667,17 ублей. 9. Здание – склад, общая площадь 836,60 кв.м., инв.№2686, лит.М, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость – 501168,73рублей. 10. Здание – административное общая площадь 986,60кв.м.,в том числе подвал общей площадью 65,1 кв.м., инв.№2686, лит.Б-Б1-б, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость – 2 030 953,54 рублей. 11. Здание – трансформаторная подстанция, общая площадь 26,2 кв.м., инв.№2686,лит.В, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость – 10 057,73 рублей. 12. Здание – котельная, общая площадь 243.40 кв.м., инв.№2686, лит. Д-Д1, адрес объекта: Московская область, Рамнский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость –

	2 462 212,02 рублей. 13. Здание – склад, общая площадь 325,10 кв.м., инв.№2686, лит.З, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15,балансовая стоимость – 0 рублей. 14. Здание – ремонтно-механическая мастерская, общая площадь 176,70 кв.м., инв.№2686, лит.Л, адрес объекта: Московская область Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость – 897 134,77 рублей. 15. Здание – мастерская, общая площадь 975,5 кв.м. инв.№ 2686, лит.Ж-Ж1-Ж2, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость – 732 816,51 рублей. 16. Здание – склад, общая площадь 534 кв.м., инв.№2686, лит.И, адрес объекта: Московская область, Раменск5ий район, Островецкий с/о, дер. Островцы, ул. Школьная, д.15, балансовая стоимость - 0рублей. Назначение объектов недвижимости – *производственные помещения.* Физическое состояние – *удовлетворительное.* Ограничения (обременения) права - *запрещение сделок с имуществом, запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра.*
Имущественные права на объекты оценки	Вид права: собственность. Субъект права: ОАО «Связьстрой-7». Копии Свидетельств о государственной регистрации права представлены в Приложение 1 настоящего Отчета. Существующие обременения и ограничения права: *запрещение сделок с имуществом, запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра.*
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки (задача проведения оценки)	Для отчуждения права собственности.
Вид стоимости	***Рыночная стоимость.***

	В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98г., под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата оценки	12 ноября 2014г.
Дата осмотра объектов оценки	12 ноября 2014г.
Срок проведения оценки	12.11 – 05.12.2014г.
Допущения и ограничения	Нижеследующие условия - допущения являются неотъемлемой частью отчета об оценке (далее отчет), выполненного в рамках договора № 031-Д от 20.02.2014г и Задания на оценку №10: <u>Общие условия</u> Исходя из нижеследующих трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, именуемые далее по тексту Сторонами, а также тот факт, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в отчете, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон. Настоящие условия распространяются на правопреемников и исполнителей Сторон. <u>Общая цель отчета</u> Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем отчете целях. Ни одна из Сторон не может использовать Отчет или (любую его часть) иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку. <u>Положения об ответственности</u>

	Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к управлению объекта оценки. Ответственность такого рода отчетность, относящуюся к исследованному Оценщиком объекту, несет владелец объекта. В своих действиях Оценщик выступает как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходит из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной. Освобождение от ответственности Заказчик принимает условия заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Описание имущества Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросы, подразумевающие обсуждения юридических аспектов права собственности. Права собственности на имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иной не оговорено специально. Объекты оценки подразумеваются, свободными от каких бы то ни было, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете. В связи с отсутствием технических паспортов на здания и сооружения, Оценщик самостоятельно произвел расчет строительных объемы объектов недвижимости, что может в незначительной мере отличаться от объемов определенных сотрудниками БТИ. Данные различия не повлияют на итоговую рыночную стоимость объектов оценки. Скрытые характеристики и дефекты Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объектов, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным

	визуальным осмотром или путем изучения технической документации на него. Оценка не учитывала возможности присутствия вредоносных материалов и веществ, а так же стоимости их удаления. Заключительные положения Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении объектов оценки. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и, таким образом, повлиять на суждение Оценщика. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно оценочной стоимости. Это не является гарантией того, что отчуждение права собственности будет осуществлено согласно величине оцененной стоимости. Страницы отчета нумеруются только со стороны, имеющей информацию.

1.3. Исходные данные и общие сведения

Сведения о Заказчике оценки	Субъект права: ОАО «Связьстрой-7». ИНН 7707085555 КПП 774501001 ОГРН 1037739028128 Юридический адрес: 109507, г.Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137 «А», корпус 7. Почтовый адрес: 111675, г.Москва, ул. Лухмановская, д.17.
Сведения об Оценщике	***Романов Владимир Васильевич,*** член некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006 (Адрес СРО: 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, строение 3). Романов В.В. включен в реестр оценщиков 17 января 2008 года за регистрационным № 00845 (Документ о членстве в СРО: Выписка № 00408 от 17.01.2008г из реестра саморегулируемой организации оценщиков). Документ об образовании в области оценки: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322424 (Москва 2001г) Институт профессиональной оценки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064651 (Москва 2001г)

	Институт повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ по программе «Оценка стоимости недвижимости». Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховщик: ООО «Росгосстрах» Агентство в г. Пушкино Филиала ООО «Росгосстрах» в Москве и Московской Области, полис серия 4000 № 5719839 от 11.01.2014г, срок страхования: 16.01.2014г-15.01.2015г. Страховая сумма: Три миллиона рублей. Стаж работы в оценочной деятельности – с 1995г. Штатный оценщик – по трудовому договору №1-ОЦ от 17.01.2008г с ООО «РЦО «ЭКОР». ***Яковлев Михаил Александрович,*** член некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007года за № 0006. Яковлев М.А. включен в реестр оценщиков 17 января 2008 года за регистрационным № 00846 (Документ о членстве в СРО: Выписка № 00407 от 17.01.2008г из реестра саморегулируемой организации оценщиков). Документ об образовании в области оценки: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983711 (Москва 2007г) НОУ «Московская финансово-промышленная академия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика Страховщик: ООО «Росгосстрах» Агентство в г. Пушкино Филиала ООО «Росгосстрах» в Москве и Московской Области, полис серия 4000 № 5594076 от 11.01.2014г. срок страхования: 16.01.2014г-15.01.2015г. Страховая сумма: Три миллиона рублей. Стаж работы в оценочной деятельности: с 1995 года. Штатный оценщик – по трудовому договору №2-ОЦ от 17.01.2008г с ООО «РЦО «ЭКОР». Место нахождения оценщика: ООО «Региональный Центр Оценки «ЭКОР». ОГРН 1025004907861 от 19.09.2002 г. Местонахождение офиса и почтовый адрес: 141200, Московская область, г. Пушкино, пл. Советская, д.4/12 т.ф. (495)589-31-60, (496)535-21-64. ***Страхование ответственности юридического лица***: Пять миллионов рублей на период: 30.07.2014-29.07.2015г, страховщик: ООО «Росгосстрах» - Агентство в г. Пушкино, полис: 4000 № 3550680 от 29.07.14г.
Основание проведения оценки	Договор № 031-Д от 20.02.2014г и Задание на оценку №10 между Заказчиком и Исполнителем на проведение оценки.

Дата составления и порядковый номер отчета	05 декабря 2014г. № 623-12-14
Перечень используемых стандартов	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. Приказом МЭРТ РФ от 20.07.2007г №256. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. Приказом МЭРТ РФ от 20.07.2007г. №255. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. Приказом МЭРТ РФ от 20.07.2007г №254. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО№7)», утв. Приказом МЕР РФ от 25.09.2014г. №611. 5. Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 «Общие положении» 6. Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 1.2-2007 «Кодекс этики». 6. Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» 7. Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости» 8. Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценки»
Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	1. Свидетельства о государственной регистрации права 50-АГ№397358 от 27.02.2012г.,50 АД№828415 от 21.11.2003г., 50 АД №828414 от 21.11.2003г., 50 АД№828413 от 21.11.2003г., 50 АД№828412 от 21.11.2003г.,50 АД№828411 от 21.11.2003г., 50 АД№828410 от 21.11.2003г., 50 АД№828409 от 21.11.2003г., 50 АД№828408 от 21.11.2003г., 50 АД№828407 от 21.11.2003г.,50 АД№828406 от 21.11.2003г., 50 АД№828405 от 21.11.2003г., 50 АД№828404 от 21.11.2003г., 50 АД№828403 от 21.11.2003г., 50 АД№828402 от 21.11.2003г., 50 АД№828401 от 21.11.2003г. 2. Технические паспорта ГУП МО МОБТИ Раменский филиал инв.№71-2686 по состоянию на 06.08.2003г.
Перечень используемых при проведении оценки данных, источники их получения.	Данные о ценах продаж и предложений с использованием следующих источников- Интернет-сайты: http://yar-zem.ru, www.roszem.ru, www.landestate.ru; еженедельный информационно-рекламный журнал информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» №226, бюллетень КО-ИНВЕСТ № 88 «Индексы цен в строительстве», справочники оценщика КО-ИНВЕСТ.

1.4 Заявление о соответствии отчета действующим нормативным документам в оценочной деятельности

Я, Оценщик, подтверждаю что:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
5. Настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями, предъявляемыми к отчетам об оценке имущества ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ и Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными Приказом МЭРТ №№254,255,256 от 20.07.07г, ФСО-7, утвержденное приказом МЭР от 25.09.2014г. №611, а также стандартами организации СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 и 1.2-2007, СТО СДС СРО НКСО №№3.1-3.3-2008.
6. Оценщик Яковлев М.А. произвел наружный и внутренний осмотр оцениваемых объектов 12.11.2014г.
7. В подготовке отчета принимали участие:
   оценщик 1 категории Романов В.В., оценщик 1 категории Яковлев М.А. (в части внешнего осмотра и оценки физического состояния зданий и сооружений).

1.5. Процесс оценки

В процессе оценки объектов следовало определить их рыночную стоимость и представить результаты в виде отчета. Этот документ (отчет) является развернутым повествовательным заключением об оценке с применением существующих общепринятых в оценочной практике подходов и методов оценки. Оценка проводится в рамках положений и методологии действующих Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ №254,№255,№256 от 20 июля 2007г. и №611 от 25 сентября 2014г.

В процессе работы были собраны необходимые данные. Был проведен анализ исходной информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя соответствующие подходы к оценке. При этом оценка рассматриваемых объектов включала в себя следующие этапы:

1. *Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки:* на этом этапе Оценщики идентифицировали объекты оценки и определили связанные с ними юридические права. Сторонами были определены все существенные условия проведения оценки, задание на оценку, а также определена действительная дата оценки.
2. *Установление количественных и качественных характеристик объектов оценки:* на этом этапе были выявлены характеристики реальных активов, была собрана детальная информация, относящаяся к оцениваемым объектам.

Оценщик осуществлял сбор и обработку правоподтверждающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами иных лиц; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объектов; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектами оценки.

3. *Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки:* на данном этапе Оценщик исследовал отраслевые, территориальные, экономические, политические и прочие аспекты сложившегося рынка. Оценщик анализирует рынок, к которому относятся объекты оценки, их историю, текущую конъюнктуру и тенденции.
4. *Анализ наилучшего и эффективного использования:* на данном этапе Оценщик произвел анализ наилучшего и эффективного использования объектов оценки.
5. *Выбор метода (методов) оценки в рамках применяемых подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов:* Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Выбор метода и их обоснование подробно изложены в соответствующих разделах отчета.
6. *Итоговое согласование (обобщение) результатов:* на данном этапе, анализируя полученные величины рыночной стоимости различными подходами, Оценщик приходит к выводам о влиянии различных точек зрения на оцениваемые объекты, на их итоговую оценку. Каждому из результатов был определен соответствующий коэффициент весомости, после чего итоги оценки были в соответствии с ними согласованы в итоговое заключение о стоимости.
7. *Составление и передача Заказчику отчета об оценке:* на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, и излагаются в виде развернутого повествовательного письменного отчета об оценке, представляемого, в соответствии с договором на оценку, Заказчику.

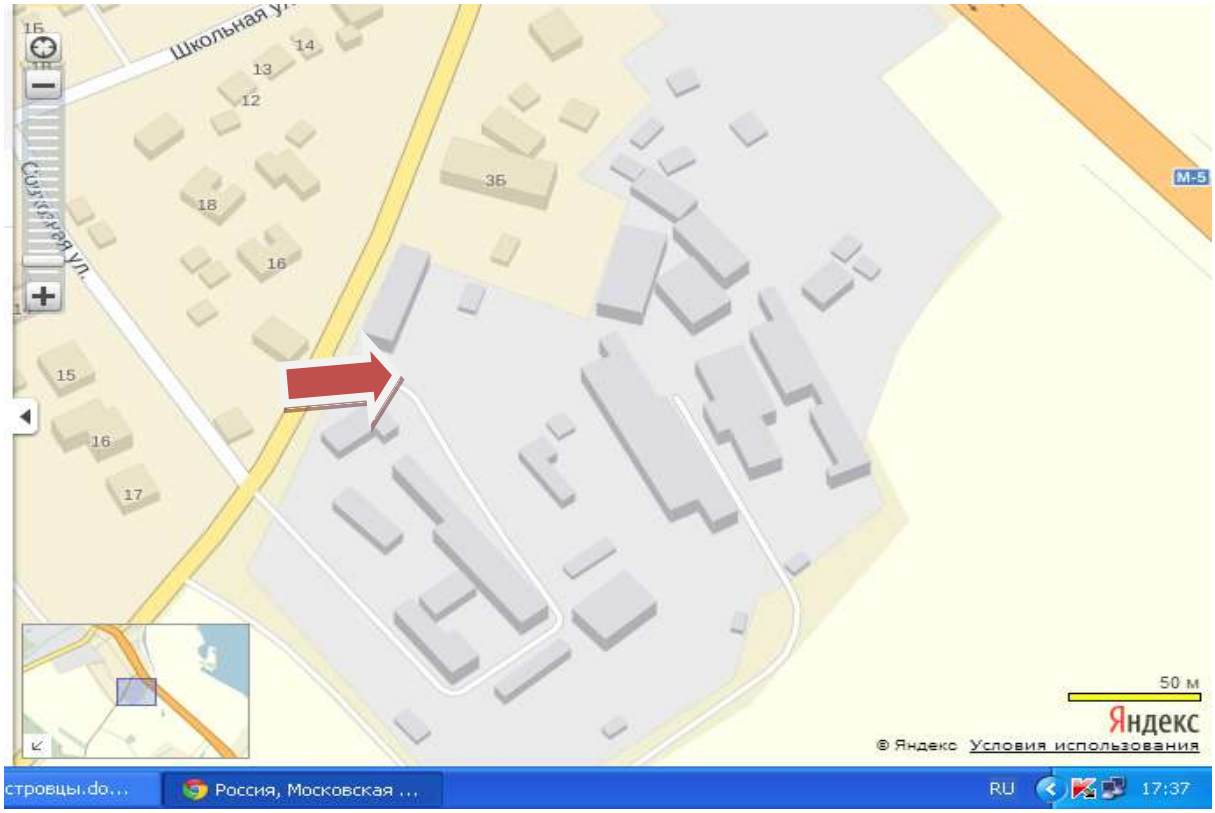
2. Описание объектов оценки

2.1.История объектов оценки

Год постройки оцениваемых зданий 70-е годы. На дату оценки объекты оценки представляют собой нежилые здания, административно – производственного, назначения, сооружения на территории производственной базы (отрасль – Строительство, реконструкция и капитальный ремонт линий связи), расположенной на благоустроенном земельном участке площадью 23000 кв.м. Собственник - ОАО «Связьстрой-7». Объекты оценки в прошлом и в настоящее время функционировали и функционируют в соответствие с разрешенными способами использования – здания и сооружение производственной базы.

Исторической и культурной ценностью объекты оценки не обладает, сведения о включение в охранные реестры отсутствуют.

2.2. Местоположение объекта оценки



Объект оценки окружают дачные и коттеджные участки. Объект оценки, имеет автомобильные подъездные пути по дорогам с твердым покрытием. Наличие автодороги с твердым покрытием позволяет осуществлять доставку и разгрузку строительных материалов авто - транспортом. Объект оценки расположен в 15 км от МКАД и в 500 метрах от Новорязанского шоссе.

2.3. Описание земельного участка.

Общий вид земельного участка

Подъездная дорога

Внешнее окружение.

Оцениваемый земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общая площадь 23000 кв.м, кадастровый № 50:23:0030114:453.

Земельный участок благоустроен (территория имеет асфальтобетонное замощение и ограждение по периметру). На участке расположены здания административно - производственного и складского назначения, находятся инженерные коммуникации: теплотрасса от котельной, трассы водоснабжения, водоотведения, находятся КТП и ГРП.

2.4. Описание улучшений (зданий и сооружений).

1. Сооружение- септический и пожарный резервуар объемом 294 куб.м., инв.№2686, лит.Г6. Физический износ 90%.Находится перед эстакадой для мойки машин.

2. Сооружение –эстакада для мойки машин, общая площадь 52,5 кв.м., инв.№2686, лит.Г5. Физический износ – физический износ 90%.

3.Сооружение-эстакада для кабеля, общая площадь 469,40 кв.м. инв.№2686, лит.Г4. Физический износ 90%

4.Здание-гараж, объект незавершенный строительством,инв.№2686, лит.Е.

Общая площадь – 194,5 кв.м.
Строительный объем – 875 куб.м.
Фундаменты – блоки ж/б.

Стены – металлический профиль.
Кровля – металлический профиль.
Инженерные коммуникации – отсутствуют.
Физический износ – 90%

5.Здание –склад-ангар, объект незавершенный строительством, инв.№2686, лит.О.

Здание одноэтажное, ангарного типа.
Фундаменты – ж/б блоки,
Стены и кровля совмещены (шатер) – металлический профиль.
Проемы- ворота металлические.
Полы – бетонные.
Инженерные коммуникации – электричество.
Физический износ – соответствует фактическому сроку эксплуатации -50%.

6.Здание-водонапорная башня, объемом 750 куб.м., инв.№2686, лит.Г2.
Физический износ – 50%.

7.Здание склад, общая площадь 85,3 кв.м. инв.№2686, лит.К.

Здание одно этажное, кирпичное.
Фундаменты – ж/б блоки,
Стены – кирпичные.
Перекрытия – деревянные.
Проемы- ворота металлические .
Отделка – штукатурка и окраска стен.
Полы – бетонные.
Потолки – деревянные крашенные.
Инженерные коммуникации – электричество.
Физический износ – соответствует фактическому сроку эксплуатации -50%.

8.Здание-склад, общая площадь 836,6 кв.м., инв.№2686, лит.М.

Здание одноэтажное, кирпичное.
Фундаменты – ж/б блоки,
Стены – кирпичные.
Перекрытия – плиты.
Проемы- ворота металлические.
Отделка – штукатурка и окраска.
Полы – бетонные.
Потолки – окраска.
Инженерные коммуникации – электричество, отопление, водоснабжение, канализация.
Физический износ – соответствует фактическому сроку эксплуатации -45%.

9.Здание – административное, общая площадь 986,6 кв.м., в том числе подвал общей площадью 65,1 кв.м., инв.№2686, лит.Б-Б1-б.

Здание двух этажное, кирпичное с подвалом.
Фундаменты – ленточные ж/б,
Стены – кирпичные, красный кирпич .
Перекрытия – плиты ж/б.
Проемы- окна деревянные, двери филенчатые .
Отделка – потолки подвесные, стены ДВП панели под дерево..
Полы – линолеум, в санузлах - плитка.
Потолки – подвесные.
Инженерные коммуникации – электричество, отопление, водоснабжение, канализация.
Физический износ – соответствует фактическому сроку эксплуатации -50%.

10.Здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 26,2 кв.м.,инв.№2686,лит.В.

Здание двухэтажное, кирпичное.
Фундаменты – ж/б блоки,
Стены – кирпичные.
Перекрытия – плиты.
Проемы- металлические .
Полы – бетонные.
Потолки и стены – штукатурка и окраска.
Инженерные коммуникации – электричество.
Физический износ – соответствует фактическому сроку эксплуатации -50%.

11.Здание- котельная, общая площадь 243,4кв.м., инв.№2686, лит.Д-Д1.

Здание одноэтажное, кирпичное.
Фундаменты – ленточные бетонные.
Стены – кирпичные.
Кровля – совмещенная мягкая.
Перекрытия – ж/б плиты.
Полы – плитка.
Инженерные коммуникации –электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.
Физический износ соответствует сроку эксплуатации – 50%.

12.Здание – склад, общая площадь 325,1 кв.м., инв.№2686, лит. З.

Здание ангарного типа (шатер).
Фундаменты – ж/б блоки.
Кровля и стены совмещенные – профильный металл.
Проемы – ворота металлические.
Инженерные коммуникации – освещение.
Физический износ -40%.

13.Здание-ремонтно-механическая мастерская, общая площадь 176,7 кв.м., инв.№2686, лит.Л.

Здание одноэтажное, кирпичное.
Фундаменты – ленточные бетонные.
Стены – кирпичные.
Перекрытия- бетонные.
Кровля- односкатная металлическая.
Полы – бетонные.
Потолки – окраска и побелка.
Инженерные коммуникации – освещение, отопление, водоснабжение.
Физический износ соответствует фактическому сроку эксплуатации – 50%.

14.Здание-мастерская, общая площадь 975,5 кв.м., инв.№1686, лит.Ж-Ж1-Ж2.

Здание смешанного типа, одно и двух этажное.
Фундаменты – ленточные бетонные.
Стены- кирпичные.
Перекрытия – плиты ж/б.
Полы – бетонные, в бытовых помещениях линолеум.
Отделка – штукатурка и окраска.
Инженерные коммуникации – электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.
Физический износ соответствует фактическому сроку эксплуатации – 50%.

15.Здание -склад, общая площадь 534 кв.м., инв.№2686, лит.И.

Здание одноэтажное, кирпичное.
Фундаменты – ленточные бетонные, с пандусом.
Стены – кирпичные.
Перекрытия – ж/б плиты.
Кровля – совмещенная.
Полы – бетонные.
Потолки – окраска.
Инженерные коммуникации – освещение, отопление.
Физический износ соответствует фактическому сроку эксплуатации – 50%.

3. Краткий анализ Раменского района Московской области.

Раменский муниципальный район расположен на юго-восток от Москвы и с северо-запада соседствует с Люберецким и Ленинским районами, с севера – с Балашихинским, Ногинским и Павлово-Посадским, с востока – с Орехово-Зуевским и Воскресенским, а с юга — со Ступинским и Домодедовским районами. Площадь района – 139,7 тысячи гектаров. Население составляет 273 тысячи человек. В городском поселении Раменское проживает 98,8 тысячи человек. В составе района в настоящее время — 21 муниципальное образование: 6 городских и 15 сельских, куда входят 242 населённых пункта.

На территории района расположены также город Бронницы и наукоград Жуковский, имеющие статус городов областного подчинения.

Город Раменское ведёт свою историю с 1926 года, а Раменский район – с 1929-го. В 2014 году Раменский район отметил свое 85-летие. Но годы не старят раменский край, хотя в районе – каждый четвертый житель пенсионного возраста.

С возрастом и город, и район молодеют: растут новые кварталы, современно обустраиваются внутридворовые территории, привлекают нестандартным оформлением

фасады зданий, радуют ежегодно обновляющиеся и строящиеся заново школы и детские сады…

По благоустройству г. Раменское с 2000 года занимает лидирующее место в Московской области и неоднократно был среди лучших во Всероссийском конкурсе «Лучший город России». В 2010 году в конкурсе за звание самого благоустроенного города г/п Раменское заняло 1-е место среди городов Московской области и 3-е место в Российской Федерации. Диплом, подписанный В.В.Путиным, был вручен главе района В.Ф.Демину в торжественной обстановке. В 2012 году эксперты ежегодной независимой профессиональной премии в области недвижимости PRO Realty «Золотой флюгер» признали Раменское самым благоустроенным городом Подмосковья.

Опрятные дворы с детскими площадками, отремонтированные здания учреждений социального назначения, дороги, комплексное благоустройство – всё это влияет на атмосферу жизни населения. Площадь Победы – сердце города – является центром всех массовых городских и районных праздников, а пл. Молодёжи, оправдывая своё название, служит местом тематических встреч и гражданских акций молодёжи, концертной площадкой для художественных коллективов и реализации инициатив Комитета по культуре и искусству. И Раменский район, и город Раменское давно стали притягательными своей современностью не только для жителей, но и для многочисленных гостей, среди которых много и официальных лиц. Особой популярностью у горожан пользуется новый бульвар, который назвали Школьный. Бульвар соединил две центральные улицы города – ул.Михалевича и ул.Красноармейскую. На Школьном бульваре установлены скульптуры персонажей знаменитой повести-сказки «Золотой ключик, или Приключения Буратино» (А.Н.Толстой). Вообще в городе Раменское уже давно «живут» герои из Простоквашина, Вини Пух и его друзья, Волк с Зайцем из «Ну, погоди», а Чебурашка и Крокодил Гена с компанией дисциплинированно стоят на переходе через дорогу, ожидая зелёного света… Город украшают садово-парковые скульптуры и фонтаны, вертикальные клумбы и яркие цветники, ухоженные территории около промышленных и торговых предприятий, учреждений культуры, школ, поликлиник, Центральной районной больницы. Во всем этом – заслуга людей труда, нескольких поколений раменцев, в том числе и наших современников: от руководителей всех рангов до талантливых умелых исполнителей. Именно взаимодействие всех звеньев в этой творческой рабочей «цепочке» обеспечивает стремительность процесса благоустройства и застройки в новых кварталах.Художественной окраской фасадов жилых домов в нашем городе до сих пор интересуются те, кто работает в столичных изданиях. Их цель – на примере Раменского рассказать, как надо искать новое, необычное, оригинальное в организации урбанистического пространства.Продолжить благоустройство – важная задача для всех поселений района, которая успешно решается и в 2014 году. Горожане многонаселенного микрорайона Холодово ещё осваивают замечательный тенистый бульвар с детскими площадками, газоном, красивыми деревьями, скульптурной группой Черепахи и Львенка из известного мультфильма и чудесного, подсвеченного вечером фонтана. А к Дню города в 2014 году уже современно обновился бульвар Космонавтов. Проведено благоустройство дворовых территорий домов на улицах Бронницкой и Лесной. Благоустройство не останавливается ни на день и в городском парке, где проложены велосипедные дорожки и дорожки для катания на «роликах», открыты новые аттракционы. Есть планы для дальнейшего благоустройства парка в соответствии с требованиями времени.Развитие парков в Подмосковье – задача, которую ставит перед муниципальными образованиями в программе «Наше Подмосковье» губернатор Московской области Андрей Юрьевич Воробьев. В поселениях района также эта задача решается, и у нас есть положительные примеры: Ильинка, Ульянино, Кратово… Кстати, не менее важная задача – сохранение и содержание лесов, «легких» всей территории района. Управление по охране природы и природопользованию поддерживает деловой контакт с Виноградовским лесничеством.В районе продолжает

уверенно работать строительный комплекс: ведется жилищное и промышленное строительство. На рынке строительства многоэтажного жилья работают надежные компании, которые не снимают с себя обязательства по развитию социальной инфраструктуры в новых микрорайонах.Строительная отрасль стала основной сферой инвестиционных вложений, стимулирующих развитие Раменского района и формирование более привлекательной социальной среды проживания населения.Инвестирование в жилищное строительство позволило ввести в строй в 2013 году 152 тыс. кв. метров многоэтажного жилья. Всего принято в эксплуатацию 372,3 тыс. кв. метров.В рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» в 2012 году 11 семей получили свидетельства о праве на социальную выплату.С момента вступления в силу Указа Президента России об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны новые муниципальные квартиры получили 38 ветеранов, в том числе в 2012 году – шесть человек. Четыре получили квартиры в начале 2013 года.

Обеспечено новыми муниципальными квартирами восемь детей-сирот. Выполнено постановление о выделении квартир пяти многодетным семьям. Десять служебных квартир предоставлено педагогам и медицинским работникам.Ограниченность финансовых ресурсов местного бюджета не меняет приоритеты исполнительной власти: бюджет остается социально ориентированным. Такой подход ставит перед органами местного самоуправления сложные задачи по мобилизации всех внутренних ресурсов для обеспечения социальной сферы жизни населения, поскольку социальная политика – основа деятельности местной власти.В Раменском районе утверждена и реализуется Комплексная программ в социально-экономического развития Раменского района на 2010-2014гг. Программы комплексного социально-экономического развития приняты в каждом из 21 поселения. На территории района действует 97 муниципальных целевых программ, в том числе 11 районных (до 2018 года), направленных на совершенствование работы с молодёжью; создание условий для предоставления населению транспортных услуг и организации перевозок населения автотранспортом по регулируемым тарифам; развитие сферы ритуальных услуг и обустройство межпоселенческих кладбищ; безопасность в Раменском районе; развитие сферы культуры, малого и среднего бизнеса; обеспечение населения информацией; создание комфортной экологической обстановки; развитие физкультуры и спорта; работу агропромышленного комплекса (до 2020 г.); дальнейшее развитие системы образования.В 2013 году в Раменском районе стабильно работали районный Совет депутатов и городской Совет депутатов.Формирование депутатского корпуса соответствует президентскому подходу: сочетание опыта и молодости в составе Совета депутатов делаент работу продуктивной.Задача исполнительной власти – эффективное взаимодействии с депутатами всех уровней, основанном на взаимоуважении и направленном на решение важных вопросов, стоящих перед властью района.В Раменском районе в соответствии с инициативой губернатора Московской области обновился состав Общественной палаты, избранный на демократичной основе. Состав палаты представляет широкий срез нашего общества: врачи, педагоги, предприниматели, активная молодёжь, журналисты… Это люди высокой гражданской активности, авторитетные, готовые работать на благо нашего района.С целью совершенствования работы важнейшего звена в социальной политике – системы образования – интенсивно решается вопрос обеспечения доступности дошкольного образования, что говорит о поддержке политики губернатора А.Ю.Воробьева.К началу 2013 года детские сады приняли дополнительно 903 ребенка в отремонтированные группы. Введены ранее не эксплуатируемые блоки зданий детских садов № 36 (на 175 мест) в поселке Дружба, № 8 (на 145 мест) в д.Константиново и №21 (на 100 мест) в поселке Удельная. В г.Раменское созданы дополнительные места в детских садах №№ 16, 60, 72. Отремонтированы новые группы детских садов в Рыболовском, Чулковском, Вялковском и Никоновском сельских поселениях. Первый «билдинг-сад» на 63 места в конце декабря начал свою работу в

жилом доме на улице Приборостроителей. То есть планомерно выполняются поставленные в регионе задачи… И это должно позволить ликвидировать очередь и обеспечить 100-процентную доступность дошкольного образования для детей в возрасте от 3 до 6 лет в 2015 году. Знаковым событием стало введение в строй начальной Дергаевской школы.

В целом система общего образования района работает эффективно. Район имеет хорошие результаты по ЕГЭ, является лидером по количеству победителей школьных олимпиад в Московской области. По итогам 2013/14 учебного года в районе 66 медалистов, награжденных медалью, утвержденной в Московской области для учащихся, блестяще окончивших школу. По количеству стипендиатов губернатора, которых в области одна тысяча, Раменский район на 1-м месте. (В Раменском районе стипендиатов 70; ближайшие к нам – городские округа Королёв (50), Долгопрудный и Жуковский (38 в каждом). Раменский район в лидерах по количеству победителей и призёров олимпиад всероссийского и международного уровня. Премию Президента РФ получают 7 учащихся; именую премию губернатора Московской области – 79 учащихся, именную стипендию главы Раменского муниципального района получают 198 учащихся. В рейтинге муниципальных образований региона по итогам спортивно-массовых мероприятий район занимает 1-е место.Всего в муниципальной системе образования функционирует 126 образовательных учреждений: 46 школ, пять школ-интернатов и детских домов, 65 детских садов, восемь учреждений дополнительного образования. В общероссийском рейтинге «Топ-500» две гимназии, находящиеся в г. Раменское.Численность работающих в системе образования Раменского муниципального района составляет 5068 человек.Выполнена программа на 2013 год в сфере дошкольного образования:
- введен в строй детсад на 220 мест на Северном шоссе,
- отремонтировать группы в действующих детских садах, чтобы получить 710 мест дополнительно к уже существующим,
Решается важная задача – внедрение электронной очереди в детский сад. Этот проект уже введен и работает, но продолжает совершенствоваться.В школьном образовании в 2014 году введено в строй здание для начальных классов школы №8 на 400 мест и школа №8 освободила помещение для еще одного детского сада в центре города (160 мест), где недостаток дошкольных мест ощущается наиболее остро.В планах к 2014/15 учебному году ввести школу на 1000 мест в районе ЖК «Борисоглебский».Стратегическая задача главы района и администрации Раменского района – ввод жилья, обеспеченного инфраструктурой: детскими садами, школами, спортивными сооружениями, учреждениями здравоохранения, транспортными услугами...Сегодня физической культурой и спортом занимается каждый пятый житель района (22%). У нас развиваются 52 вида спорта. В шести ДЮСШ тренируется более 4-х тысяч детей. Более 200 инвалидов занимаются 15-ю видами спорта. Среди них есть чемпионы России и члены сборной России. За последнее время в городе и центрах наших поселений созданы неплохие условия для развития физкультуры и массовых видов спорта. Сданы в эксплуатацию и работают площадки с искусственным покрытием на ул.Космонавтов и в ЖК «Борисоглебский», две дворовых площадки на ул.Космонавтов около д.13 и д.15, баскетбольная и площадка для мини-футбола в Дергаевской средней школе №23. Развивается сеть доступных спортивных сооружений, в планах –найти возможность строительства физкультурно-оздоровительного комплекса.В сфере здравоохранения и работы лечебно-профилактических учреждений района сделано немало.

Произошло снижение общей смертности за последние три года – с 14,8 до 11,2 на каждую тысячу населения. По-прежнему отмечается рост рождаемости.Укрепление сети лечебных учреждений – задача, которая планово решается из года в год. В ЦРБ проведен капитальный ремонт четырех отделений: хирургия 1-я, хирургия 2-я, лор, офтальмология.

Сделан капитальный ремонт 7-го этажа Центральной поликлиники. Ремонтные работы проведены в Карповском, Велинском, Тимонинском ФАПах и в Удельнинской поликлинике.Важную роль в обеспечении эффективной медицинской помощи пострадавшим в ДТП играет созданный на базе ЦРБ травматологический центр второго уровня.В лечебные учреждения поступили ультразвуковые сканеры, клинико-биохимические анализаторы, эндоскопическая аппаратура с видеонаблюдением, новейший оптический томограф, реанимационное и операционное оборудование, начал работать магнитно-резонансный томограф (МРТ-томограф).Среди планов на 2014 год – проектирование поликлиники на улице Приборостроителей, строительство нового родильного дома, внедрение в практику здравоохранения электронной записи на прием.В районе функционирует развитая структура культурно- просветительских учреждений. Раменская централизованная библиотечная система объединяет 61 библиотеку. В районе пять музыкальных школ. Раменский историко-художественный музей, культурно-досуговый центр «Сатурн», дома культуры и клубы. У горожан и гостей города пользуется популярностью современно обновляющийся городской парк культуры и отдыха, расположенный на берегу Борисоглебского озера.На территории Раменского района около двухсот памятников, обелисков и стел. И раменцы, и местная власть придают социально важное значение мемориальным местам и памятникам, заботятся об их сохранении во всех населенных пунктах района.По линии культуры проведены сотни мероприятий, в том числе и 1-й Международный фестиваль авторской песни им.Ю.Визбора, собравший участников из 12 стран мира.Летом в п. Кратово открыт Центр досуга, духовного и нравственного воспитания «Ковчег» (для детей с раннего возраста), который должен стать не единичным примером, а образцом подражания.Все это и ещё многое должно служить основой для работы с подрастающим поколением.Раменский район демонстрирует динамичное развитие в области градостроительства и предоставления населению современных коммунальных услуг: применяются оригинальные архитектурные решения и проекты, соединяющие в себе инновации и функциональность, ведется работа по обеспечению жителей качественными услугами ЖКХ, в частности для этого развернута интенсивная подготовка к отопительному сезону. Наряду с плановыми и профилактическими работами благодаря принятым Советом депутатов района инвестиционным программам удалось ввести ряд новых объектов и модернизировать существующие. Это значительно повысило надежность и эффективность работы объектов и качество выдаваемых ими услуг, например Раменским водоканалом: построены и введены в эксплуатацию станции обезжелезивания в Быкове, Ульянине, Кратове, в на ул. Серова и на ул. Казанской в г. Раменское, а в посёлке Ильинский станция работает в режиме наладки и уже дает хороший результат.Современный взгляд на проблему социальной инфраструктуры предъявляет серьезные требования к качеству дорог и транспортному обслуживанию. Решены вопросы, которые давно раздражали наших жителей. Произведен ремонт Донинского шоссе. Проведены работы на Северном шоссе, ул. Карла Маркса, на Фабричном проезде и еще более чем на 20-ти улицах города. Среди поселений наиболее масштабные работы выполнены в городских поселениях Кратово, Быково и Ильинский, а также в сельских поселениях Кузнецовское, Софьинское и Гжельское, Сафоновское и Новохаритоновское.В июле 2013 года завершено строительство моста через Москву-реку на ММК, в районе города Бронницы, что очень важно и для Раменского района. На территории г.Жуковского активно ведется строительство дороги, связывающей г.Раменское с трассой М-5 «Урал». Задача администрации района – продумать и проработать дальнейшую реализацию этого проекта (строительство дороги и путепровода в районе Сафонова) с учетом интересов жителей района и вплотную заниматься проектом строительства хордовой дороги Подольск-Раменское, реализовать намерения строительства путепровода в Быкове.Но основным показателем социального здоровья любого региона является положение в экономическом секторе.Экономика района динамично развивается и характеризуется положительными

результатами по всем направлениям. Показатели 2013 года, несомненно, имеют преимущества в сравнении с предшествующими годами.Объём отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг крупными и средними предприятиями по всем видам экономической деятельности составил 78,9 млрд руб.В рейтинге муниципальных районов Московской области мы занимаем 5-ю позицию. Значительный вклад в этот показатель внесли предприятия научно-промышленного комплекса. Так, по промышленным видам деятельности отгружено товаров на сумму 62,9 млрд руб., Это 4-я позиция среди районов Московской области.В районе работает34 крупных и средних промышленных предприятия, семь научных организаций и более 300 малых промышленных предприятий.В 2013 году создано 275 высокопроизводительных рабочих мест.За пять лет объем отгруженной продукции по промышленным видам деятельности вырос на 17,5 млрд руб., или на 38,5%, а с 2000 года – в 25 раз.В 2013 году в сельскохозяйственном секторе отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами, крупными и средними предпринимателями на 3508,5 млн. руб.По объему отгруженной продукции Раменский район занимает 3-ю позицию среди районов Московской области.Количество сельхозпредприятий в районе – 17, численность работающих – 1700. Кроме того, 22 фермерских хозяйства и 37 тыс. личных подсобных хозяйств.Для экономики района крайне важными являются инвестиции.По объему освоенных инвестиций Раменский муниципальный район занимает 7-ю позицию в Московской области. По инвестициям, поступившим из-за рубежа, район занимает 10-ю позицию в области.Инвестиции в промышленный сектор дали возможность реализовать ряд проектов: создание комплекса по выращиванию утки; инновационного центра точного приборостроения «Раменское» (технопарк); строительство заводов по производству пищевых продуктов «Кюне Гмбх», пищевой упаковки, парфюмерных и косметических средств; создание автомобильного завода мощностью 60 тыс. автомобилей в год (группа компаний «ИРИТО»); линия для выпуска энергосберегающего стекла; строительство логистических центров.Задача в инвестиционной политике района – искать и привлекать новых инвесторов.Малый и средний бизнес – основа любой экономики. В Раменском районе в этой сфере работает 4063 предприятия МБ (юр. лиц) и 6000 ИП. На 10 тыс. жителей приходится 152 субъекта малого предпринимательства (средний областной показатель – 145,3 ед.).

В 2013 году принята программа «Развитие малого и среднего предпринимательства в Раменском муниципальном районе». За 2013 год освоено 5 млн 600 тыс. рублей. Планируется привлечь на выполнение программы в 2014 году 36 млн 150 тыс из всех уровней бюджетов, в том числе из бюджета района 4 млн 800 тыс. рублей.Приоритетные задачи в сфере малого предпринимательства: создание Центра мастеров народных промыслов Раменского района, развитие малого бизнеса в производственной сфере, вовлечение в предпринимательскую деятельность молодёжи.Положительная динамика потребительского рынка в 2013 году зафиксирована во всех его сферах – розничной торговле, платных услуг, общественном питании.Среднемесячная заработная плата в 2013 году составила 35947 рублей. Для работающих в промышленности – 38075 руб.; в сельском хозяйстве – 31354 руб.; в транспорте – 42711 руб.; в строительстве – 52506 руб.; в ЖКХ – 28597 руб. (без газовых и электроснабжающих организаций – 17,895 руб.). Выполнены майские указы Президента РФ по заработной плате в сфере образования и здравоохранения.Ресурсы района – это бюджет. Хорошо сбалансированный бюджет – залог решения любых задач.Налоговые и неналоговые платежи с территории Раменского муниципального района во все уровни бюджета в 2013 году составили 12,5 млрд руб. За последние пять лет отчисление налоговых и неналоговых платежей с территории Раменского муниципального района возросли на 29%, или на 3,6 млрд рублей.В 2013 году в консолидированный бюджет района поступление доходов составило 6,3 млрд руб. Общая сумма доходов консолидированного бюджета Раменского муниципального района с учетом безвозмездных поступлений из бюджетов других уровней за последние пять лет

возросла на 46%,или на 2 млрд рублей.Бюджет Раменского муниципального района исполнен с профицитом + 18 млн рублей. Муниципальный долг у Раменского района отсутствует.Бюджет традиционно имеет ярко выраженный социальный характер. Задача времени – искать пути наполнения бюджетов! Решать проблемы, которые мешают людям жить, трудиться и отдыхать. Забота муниципальной власти направлена на все категории населения – детей, молодёжь, активную часть населения, пенсионеров и ветеранов. Политика главы района, глав городских и сельских поселений Раменского муниципального района дает позитивный результат, который, наряду с проблемами, отражают СМИ района – газета «Родник» (существует более 80 лет), газета «Грань», Раменское радио и Раменское телевидение.СМИ района активно освещали предвыборную кампанию и работали на избирательных участках 14 сентября 2014 года – в день единого голосования.Глава района В.Ф.Демин отметил, что для муниципальных выборов активность населения была довольно высокой – более 29%. По результатам выборов видно, что состав в муниципальных органов власти обновился почти на 50%. Из 15 глав городских и сельских поселений, избранных впервые, – семь. Из 25-ти избранных депутатов в городской совет – 11 избраны депутатами первый раз. На выборах 2014 года в Раменском муниципальном районе было самое большое по Московской области количество кандидатов в депутаты и на должность глав поселений – 280 человек.

Островцы́ — деревня в Раменском районе Московской области, административный центр сельского поселения Островецкое, расположенная в 15 км от МКАД на 30-м километре федеральной магистральной автодороги М5 «Урал». По ходу автодороги деревня располагается после посёлка Октябрьский. С западной стороны деревня граничит с Томилинским лесопарком, по другую сторону которого находится г. Лыткарино. Численность населения в 2010 году – 5515человек.
В деревне работает крупная агрофирма «Подмосковное» (ранее Колхоз), в составе которой имеется тепличное хозяйство, молочно-товарная ферма, обширные посевные площади, котельная, склады и др. В деревне есть отделения Сбербанка. Также есть крупный садовый центр.
На въезде в деревню находится база отдыха «Русская Рыбалка» со своим зарыбленным прудом, рестораном, сауной и фитнесс-центром. В подвале здания УКК (ул. Подмосковная д.15) располагается клуб, в котором регулярно проводятся дискотеки, имеется бильярдный зал, караоке и бар. С другой стороны «русской рыбалки» вход через подъезд магазина «Бест» на втором этаже располагается Спортивный клуб «Олимп», где жители Островцов занимаются боксом, восточными танцами, аэробикой, спортивно-бальными танцами, детским фитнесом.

Через деревню проходит федеральная автотрасса М5 «Урал», по которой на автобусах и маршрутных такси можно добраться до Москвы (станции метро «Кузьминки», «Братиславская» и «Выхино»), Люберец, Лыткарино, Бронниц, и других населённых пунктов.

Перпендикулярно трассе М5 проходит Островецкое шоссе, которое позволяет попасть на трассу А102 и, соответственно, в посёлки Малаховка, Удельная, Быково и город Жуковский.

1. От станции метро «Выхино» автобусы №416, №351, №324 и м/т № 144. Время в пути — 20-30мин;

2. От станции метро «Кузьминки» м/т №558, №865, №979. Время в пути — 25мин;

3. От станции Люберцы автобус №22 и м/т № 33, №22. Время в пути - 25 мин;

4. От станции метро «Братиславская» м/т №943. Время в пути - 60 мин;

5. От ж/д станций «Удельная»,«Быково» м/т №68, №85. Время в пути - 12 мин.

Выводы: Объект оценки имеет привлекательное расположение (ближнее Подмосковье) в 15 км от МКАД. Имеет хорошие подъездные пути. Коммерчески привлекателен.

4. Краткий анализ достаточности и достоверности информации, используемой для оценки.

Документами, подтверждающими количественные и качественные характеристики объектов оценки, являются:

1. Свидетельство о регистрации права собственности.
2. Фотографическая информация, полученная оценщиком в процессе внешнего осмотра объектов.
3. Технические паспорта ГУП МО Московское областное бюро технической инвентаризации инв.№71-2686.

Копии данных документов представлены в Приложение 1 настоящего отчета.

В качестве данных по ценам продаж и предложений объектов - аналогов на рынке недвижимости Владимирской области использована информация с авторитетных интернет - сайтов таких компаний как «Миэль», еженедельный информационно-рекламный журнал «Недвижимость и цены» (интернет версия на WWW.DM-REALTY.ru), информационно – аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», интернет-сайты: www.geodevelopment.ru, www.ners.ru и др..

Данные интернет - ресурсы существуют постоянно, доступны и имеют большой постоянно обновляющийся объем информации о продажах и предложениях коммерческой недвижимости.

Расчетная часть отчета построена с использованием информационных источников: бюллетень КО-ИНВЕСТ № 88 «Индексы цен в строительстве», сборники УПВС.

По мнению Оценщика используемая для оценки информация является достаточной и достоверной.

5. Анализ наилучшего и эффективного использования объектов оценки

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и эффективным.

Понятие наилучшего и эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно. Понятие наилучшего и эффективного использования предполагает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, также общественную пользу.

Законодательно разрешенное использование

Каких либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование оцениваемых объектов не выявлено.

Физически возможное использование

Объемно-планировочные характеристики, техническая оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимыми варианты использования оцениваемых объектов в качестве нежилых зданий – производственного и административного назначения.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование

В рыночных условиях возможные варианты использования, как позволяющие получить определенный доход, являются финансово возможными. Определение варианта использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости.

Проведенный анализ нежилой недвижимости Московской области показал, что в настоящее время на рынке недвижимости имеется неактивный спрос на объекты – аналоги как в качестве объектов отчуждения права, так и в качестве объектов аренды.

Таким образом, исходя из цели и задачи оценки наилучшим и эффективным использованием объектов оценки по мнению оценщика является- ***земельный участок застроенный нежилыми зданиями и сооружениями промышленного и административного назначения, т.е. существующее текущее использование объектов оценки.***

Исследование оценщика ни в коем мере не оказывает влияние на дальнейшее использование оцениваемых объектов в будущем - это только рассуждения оценщика.

6. Определение стоимости объектов оценки затратным подходом

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 применяющихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещения 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.

Данный подход описывается следующей формулой:

$С = (С_н + П_п) – И + С_{зу}$**,** где

С - рыночная стоимость объекта оценки;

$С_{зу}$ - рыночная стоимость земельного участка.

$С_н$ - величина затрат на воспроизводство (замещение) улучшений (здание, сооружение) объекта оценки в новом состоянии;

$П_п$ – прибыль предпринимателя;

И - совокупный износ (физический износ, функциональное и экономическое устаревания) улучшений (здание, сооружение) объекта оценки.

Совокупный износ - это суммарные потери в стоимости улучшения (здание, сооружение) по различным причинам в связи с физическим разрушением, функциональным устареванием, экономическим (внешним) устареванием или их комбинациями.

физический износ (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия;

функциональное устаревание (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструктивной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат;

экономическое устаревание есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

С учетом вышесказанного, последовательность шагов при процедуре определения стоимости затрат на замещение объекта оценки (в настоящем случае рассматриваются оценщиком затраты на замещение) затратным подходом будет следующей:

-оценка рыночной стоимости земельного участка, на котором расположены улучшения без учета этих улучшений ($С_{зу}$);

-оценка затрат на замещение улучшений объекта оценки или стоимости нового строительства улучшений объекта оценки ($С_{н}$);

-определение величины прибыли предпринимателя;

-оценка совокупного износа улучшений;

-определение итоговой стоимости объекта оценки, полученной с использованием затратного подхода.

6.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка ($С_{зу}$).

Определение рыночной стоимости земельного участка проводилось сравнительным подходом (методом сравнения продаж) с использованием Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утв. Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002г. № 569-р. Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используется метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации доходов. В виду наличия на рынке достаточного числа предложений аналогичных незастроенных земельных участков, при определении рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка использовался метод сравнения продаж (аналоги с правом собственности).

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Изучение рынка предложений на продажу, т.е. отбор объектов, которые сопоставимы с оцениваемым объектом;
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о времени и цене продажи, запрашиваемой цене, местоположении, физических характеристиках, ограничений на использование, условиях сделки;
- Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по перечисленным параметрам;
- Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по сопоставимым объектам в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
- Согласование скорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки).

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

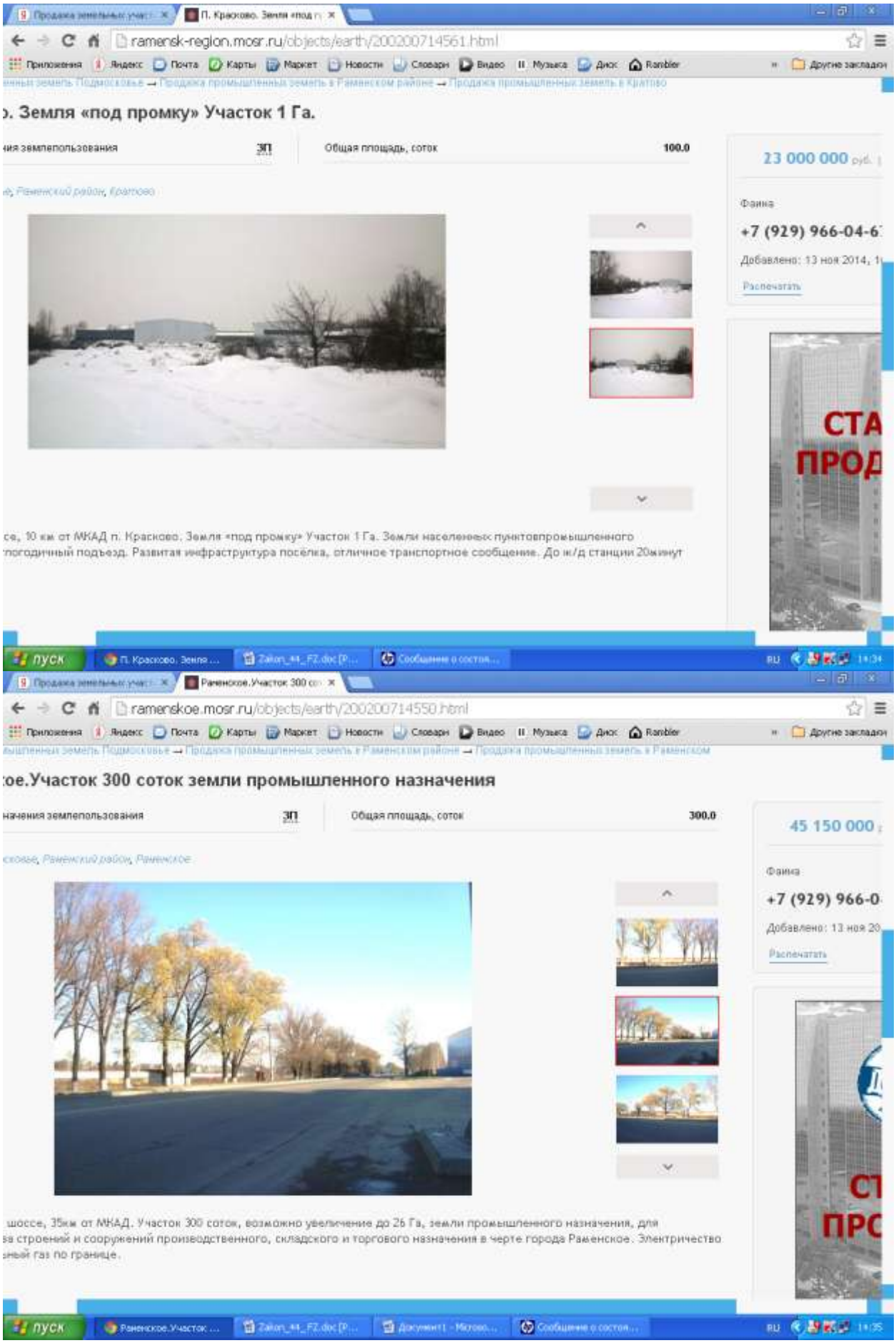
- Местоположение и окружение,
- Целевое назначение, разрешенное использование земельного участка, существующий вид права на земельный участок,
- Физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.),
- Транспортная доступность,
- Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, благоустройство, объекты социальной инфраструктуры и т.п.),

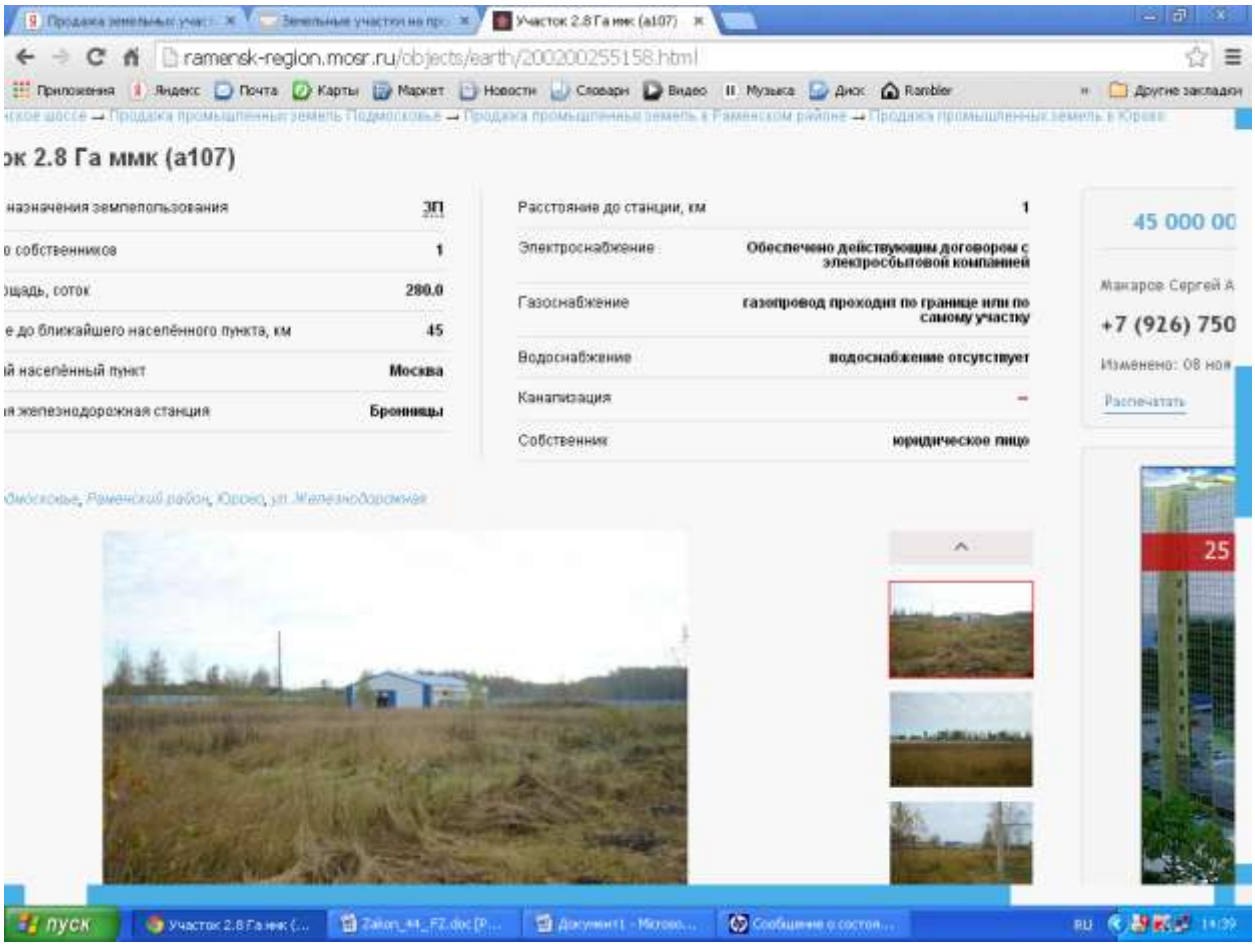
К характеристикам сделок с правами собственности земельных участков, в том числе, относятся:

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

Корректировки цен объектов сравнения по элементам сравнения определялись для цены единицы измерения – за 1 сотку (наиболее характерная и используемая на практике характеристика ЗУ). Корректировки цен выражаются в денежных, процентных, относительных величинах. Величины корректировок цен определялись затратами, связанными с изменением характеристики элемента сравнения, по которому сопоставимый объект отличается от объекта оценки и экспертным обоснованием корректировок цен.

На этапе сбора исходной информации из общего массива найденных объектов были выбраны следующие незастроенные земельные участки в качестве объектов-аналогов:


ramensk-region.mosr.ru/objects/earth/200200714561.html
. Земля «под промку» Участок 1 Га.
Общая площадь, соток
100.0
23 000 000
+7 (929) 966-04-6
ramenskoe.mosr.ru/objects/earth/200200714550.html
ое.Участок 300 соток земли промышленного назначения
Общая площадь, соток
300.0
45 150 000
+7 (929) 966-0



Сводная таблица расчета рыночной стоимости одной сотки земельного участка

№ пп	Наименование	Объекты сравнения –объекты - аналоги		
		1	2	3
1	Цена, руб.	**23 000 000**	**45 150 000**	**45 000 000**
2	Размер ЗУ, соток	100	300	280
3	Цена за 1 сотку, руб.	**230 000**	**150 500**	**160 714**
Корректировки на зависимой основе				
4	Финансирование сделки	обычное	обычное	обычное
5	Поправка на условия финансирования	1	1	1
6	Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
7	Поправка на имущественные права	1	1	1
8	***Скорректированная цена, руб./сотка***	**230 000**	**150 500**	**160 714**
9	Условия оплаты	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет
10	Поправка на условия оплаты	1	1	1
11	***Скорректированная цена, руб./сотка***	**230 000**	**150 500**	**160 714**
12	Условия совершения сделки (торг уместен)	рыночные	рыночные	рыночные
13	Поправка на условия совершения сделки	0,9	0,9	0,9

14	***Скорректированная цена, руб./сотка***	**207 000**	**135 450**	**144 643**
15	Время совершения сделки (оферты)	2014г.	2014г.	2014г.
16	Поправка на время совершения сделки	1	1	1
17	***Скорректированная цена, руб.***	**207 000**	**135 450**	**144 643**
	Корректировки на независимой основе			
18	Местоположение	10 км. от МКАД	35км. от МКАД	45км. от МКАД
19	Поправка на местоположение и окружение	1	1,54	1,54
20	***Скорректированная цена, руб./сотка***	**207 000**	**208 593**	**222 750**
21	Категории земель	Промышленные земли	Промышленные земли	Промышленные земли
22	Поправка на категорию земельного участка	1	1	1
23	Поправка на размер (масштаб) участка	1	1	1
24	***Скорректированная цена, руб./сотка***	**207 000**	**208 593**	**222 750**
	Процентная корректировка			
25	Инженерные коммуникации, %	0	0	0
26	Поправка на физические характеристики, %	0	0	0
27	Общая корректировка на независимой основе, в %	0	0	0
28	***Скорректированная цена, руб./сотка***	**207 000**	**208 593**	**222 750**
27	**Скорректированная цена, руб. за 1 сотку**	(А1+А2+А3)/3=**212 781руб.**		

Обоснование поправок.

Поправка на условия совершения сделки (торг) учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе торга. Ее наиболее вероятная величина для земельных участков для рассматриваемого региона составляет 8-12% (в расчетах принимается ср. значение-10%). Источник информации – Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №14 под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Поправка на имущественные права не вводилась.

Поправка на время совершения сделки не вводилась, цены 2014г.

Поправка на местоположение. Действие этого фактора вызвано изменением стоимости земельных участков в зависимости от их расположения от МКАД. Поправка вводилась для Аналогов 2 и 3, информация «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области» часть 2, изд. ООО «РусБизнесПрайсИнформ» .

Поправка на категорию земельного участка. Не вводилось.

Поправка на размер участка. Все Аналоги по своим размерам сопоставимы с объектом оценки от 100 до 300 соток, корректировка не вводилась.

Поправка на инженерные коммуникации. Не применялась.

Вывод: рыночная стоимость земельного участка общей площадью 230 соток составляет:

$С_{зу}$`= 212 781х230 = 48 939 630 руб.

Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 23000 кв.м. с участком теплосети на базе механизации с округлением составит – **49 460 000 рублей.**

6.2 Расчет рыночной стоимости улучшений (зданий)

Расчет величин затрат на замещение зданий и сооружений выполнен с применением метода укрупненных показателей сметной стоимости по Сборникам УПВС, так как объект оценки был построен в 70 годах, по «советским технологиям».

Индекс цен СМР на дату оценки определен по бюллетеню КО-ИНВЕСТ № 88 «Индексы цен в строительстве» для Московской области.

Величина физического износа определена экспертным методом по результату внешнего осмотра зданий и сооружения оценщиком и нормативному сроку жизни. Функциональное и экономическое устаревание оценщиком не выявлено.

Величина предпринимательской прибыли для зданий и сооружений определена по «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 14 НЦПО г. Москва.

Расчет представлен ниже в сводной таблице.

Сводная таблица расчета затрат на замещение зданий и сооружений

Объект	Код аналога, справочник	Сравнительная единица (куб.м, кв.м)	Строительный объем или общая площадь объекта оценки (куб.м или кв.м)	Справочная стоимость сравнительн. единицы (руб.)	Региональный коэф. стоимости строительства	Индекс цен, i	Индекс предпринимательской прибыли	Величина затрат в ценах 2014г. НДС 18% 4х5х6х7х8х1,18	Износ (И) (%)	Величина затрат с учетом износа с округлением (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.Септический и пожарный резервуар объемом 294 куб.м., лит.Г6	Сборник УПВС №3, таб.83-в	Куб.м.	294куб.м.	41,2	1	188,688	1,1	2 966 631	90(0,1)	**297 000**
2.Сооружение:эстакада для мойки машин, общая площадь 52,5 кв.м., лит.Г5	Сборник УПВС №26, таб.224-1	1 шт.	1шт	2220	1	188,688	1,1	543 716	90(0,1)	**54 000**
3.Сооружение:эстакада для кабеля, общая площадь 469,4 кв.м., лит.Г4.	Сборник УПВС №1, таб.27-а	Кв.м.	469,4кв.м.	28,3	1	188,688	1,1	3 253 483	90(0,1)	**325 000**
4.Здание-гараж, объект незавершенный строительством, лит.Е.	Сборник УПВС №2, таб.128-а	Куб.м.	875	12,5	1	188,688	1,1	2 678 780	90(0,1)	**268 000**
5.Здание-склад-ангар, объект незавершенный строительства, лит.О.	Сборник УПВС №1, таб.24-в	Куб.м.	1708	8,9	1	188,688	1,1	3 723 033	50(0,5)	**1 861 000**
6.Здание-водонапорная башня, объемом 750 куб.м., лит.Г2.	ООО»Инжинерные бизнес-технологии» Г.Белгород. www.inbitek.ru							510 000	50(0,5)	**255 000**
7.Здание-склад, общая площадь 85,3 кв.м., лит.К.	Сборник УПВС №26, таб.106-б	Куб.м.	580	15	1	188,688	1,1	2 130 778	50(0,5)	**1 065 000**
8.Здание-склад, общая площадь 836,6кв.м., лит.М.	Сборник УПВС №2, таб.129-а	Куб.м.	4 959	8,7	1	188,688	1,1	10 566 529	45(0,55)	**5 811 000**
9.Здание-административное, общая площадь 986,6кв.м., в том числе подвал общей площадью 65,1 кв.м. лит.Б-Б1-б.	Сборник УПВС №4, таб.50-и	Куб.м.	4 030	19,1	1	188,688	1,1	18 851 998	50(0,5)	**9 426 000**
10.Здание – трансформаторная подстанция, общая площадь 26,2 кв.м.,	Сборник УПВС №2, таб.346-а	Куб.м.	95	38,4	1	188,688	1,1	893 457	50(0,5)	**447 000**

лит.В.										
11.Здание-котельная, общая площадь 243,4 кв.м., лит.Д-Д1.	Сборник УПВС №1, таб.9-в	Куб.м.	1 652	17	1	188,688	1,1	6 878 249	50(0,5)	**3 439 000**
12.Здание-склад, общая площадь 325,1 кв.м., лит.З.	Сборник УПВС №1, таб.24-в	Куб.м.	1 377	8,9	1	188,688	1,1	3 001 532	40(0,6)	**1 801 000**
13.Здание –ремонтно-механиеческая мастерская, общая площадь 176,7кв.м., лит.Л.	Сборник УПВС №1, таб.2-а	Куб.м.	881	21	1	188,688	1,1	4 531 210	50(0,5)	**2 266 000**
14.Здание- мастерская, общая площадь 975,5 кв.м., лит.Ж-Ж1-Ж2.	Сборник УПВС №1, таб.2-а	Куб.м.	4 972	12,7	1	188,688	1,1	15 465 138	50(0,5)	**7 732 000**
15.Здание-склад, общая площадь 534кв.м., лит.И.	Сборник №2, таб.101-а	Куб.м.	4 068	12	1	188,688	1.1	10 132 093	50(0,5)	**5 066 000**

Примечание: Износ определен оценщиком методом нормативного срока жизни и результатам внешнего осмотра объектов;
*** с учетом коэф. Перевода базовых цен УПВС 1969г - 1,2 в цены 1984г. и с коэф. К=157,24 в цены на дату оценки. Общий коэффициент- 188,688.*

6.3 Рыночная стоимость объектов по затратному подходу

Величина затрат на замещение улучшений (здание)	**40 113 000**
Рыночная стоимость земельного участка с участком теплосети на базе механизации	**49 460 000**
Рыночная стоимость объектов оценки, определенная затратным подходом	**89 573 000**

7. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом

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.

Сравнительный подход заключается в определении рыночной стоимости исходя из анализа имевших место сделок купли-продажи аналогичных объектов. Подход базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет объект с наименьшей ценой.

Основные этапы оценки при сравнительном подходе

1. Сбор и анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа и выбор информационного массива для реализации последующих этапов.
2. Выбор модели, определение ценообразующих факторов.
3. Расчет корректировок для ценообразующих факторов на основе полученной на первом этапе информации. Анализ скорректированных цен объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

В методе сравнения продаж различают две группы методов расчета корректировок:

- *Количественные*
- *Качественные.*

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Если количество аналогов больше количества ценообразующих факторов, увеличенного на единицу, то для оценки используются методы первой группы:

- *Парных продаж.*
- *Статистический анализ*

В противном случае для оценки используются методы второй группы:

- *Относительный сравнительный анализ*
- *Экспертные оценки.*

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов, и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что

потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст.435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключивший договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Оценщиком проведен мониторинг рынка недвижимости - сегмент производственно-складская и административная недвижимость. Сложность в выборе объектов-аналогов заключается рядом причин:

-здания объекта оценки не имеют фактического выдела в натуре земельных участков, что не дает возможность оценщику применить методы сравнительного подхода (отдельно стоящие аналогичные здания на рынке экспонируются вместе с земельным участком в виде права собственности или аренды на него);

-представленные объекты схожие по функциональному назначению с объектом оценки могут иметь значительные конструктивные отличия и не сопоставимые с объектом оценки масштабы земельных участков, что практически не возможно объективно проверить и учесть в оценке;

-при рассмотрении объектов оценки в виде имущественного комплекса оценщику не дало возможности на существующем рынке недвижимости Раменского района и ближнего локального окружения подобрать значительное количество объектов-аналогов. Не смотря на все вышеуказанное, оценщик счел необходимым применение в оценке объектов метод сравнимых продаж в рамках сравнительного подхода

Для справки: рыночная стоимость одного квадратного метра нежилой недвижимости (как имущественный комплекс производственно-складского и административного назначения) с учетом стоимости закрепленного земельного участка находится в пределах: 12000 руб./кв.м – 30000 руб./кв.м. Источники информации (копии) представлены ниже. Различия между минимальным и максимальным значениями объясняется множеством конструктивных и объемно-планировочных особенностей зданий, а также масштабов земельных участков, их степени благоустройства и перечня инженерных коммуникаций, а так же имеющимися на рынке признаками волатильности цен.

В качестве оценки выступает объект оценки, представляющий собой комплекс производственно -складских и административного зданий расположенных на земельном участке.

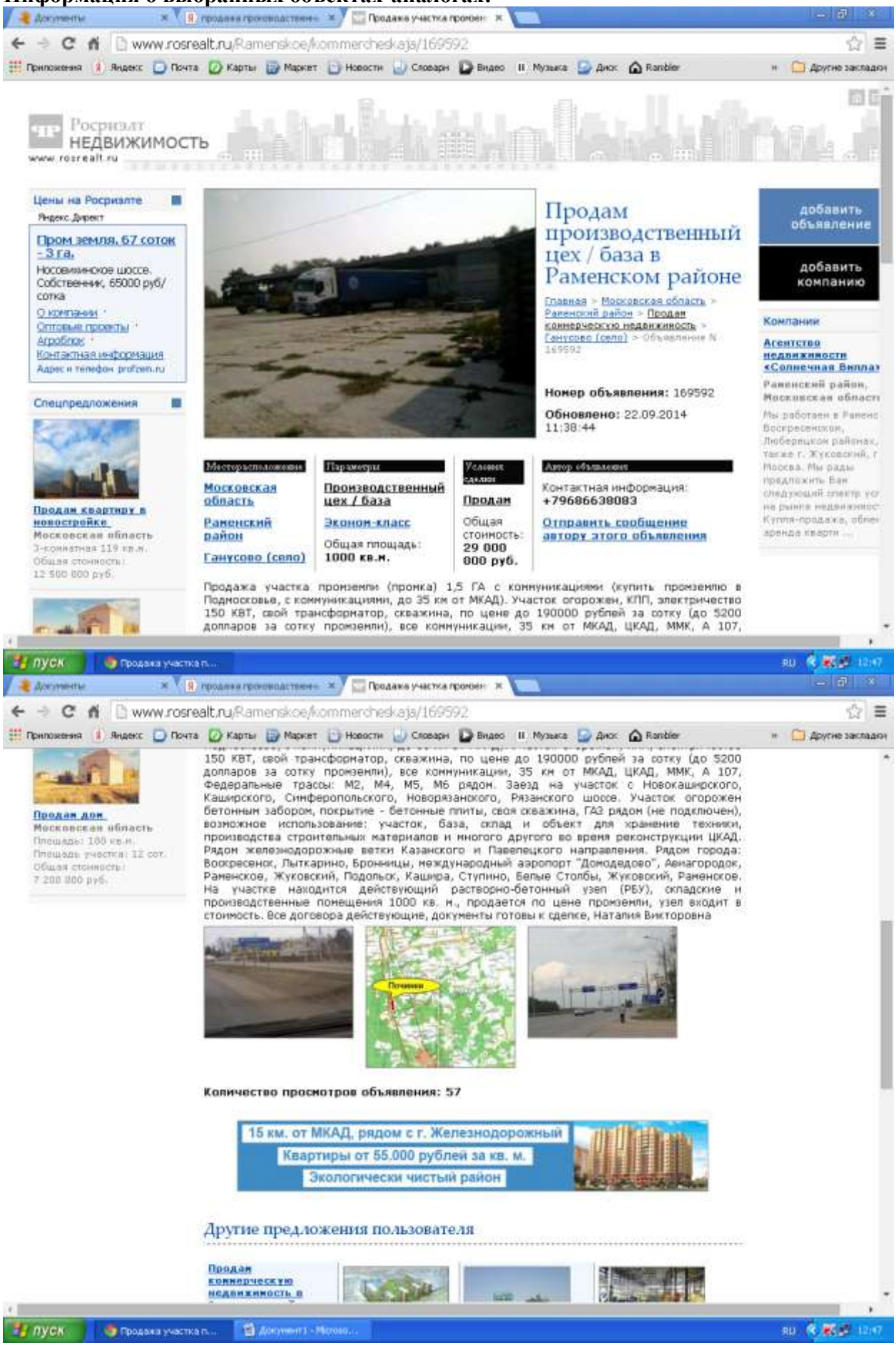
Характеристики объекта оценки как единого комплекса недвижимости:

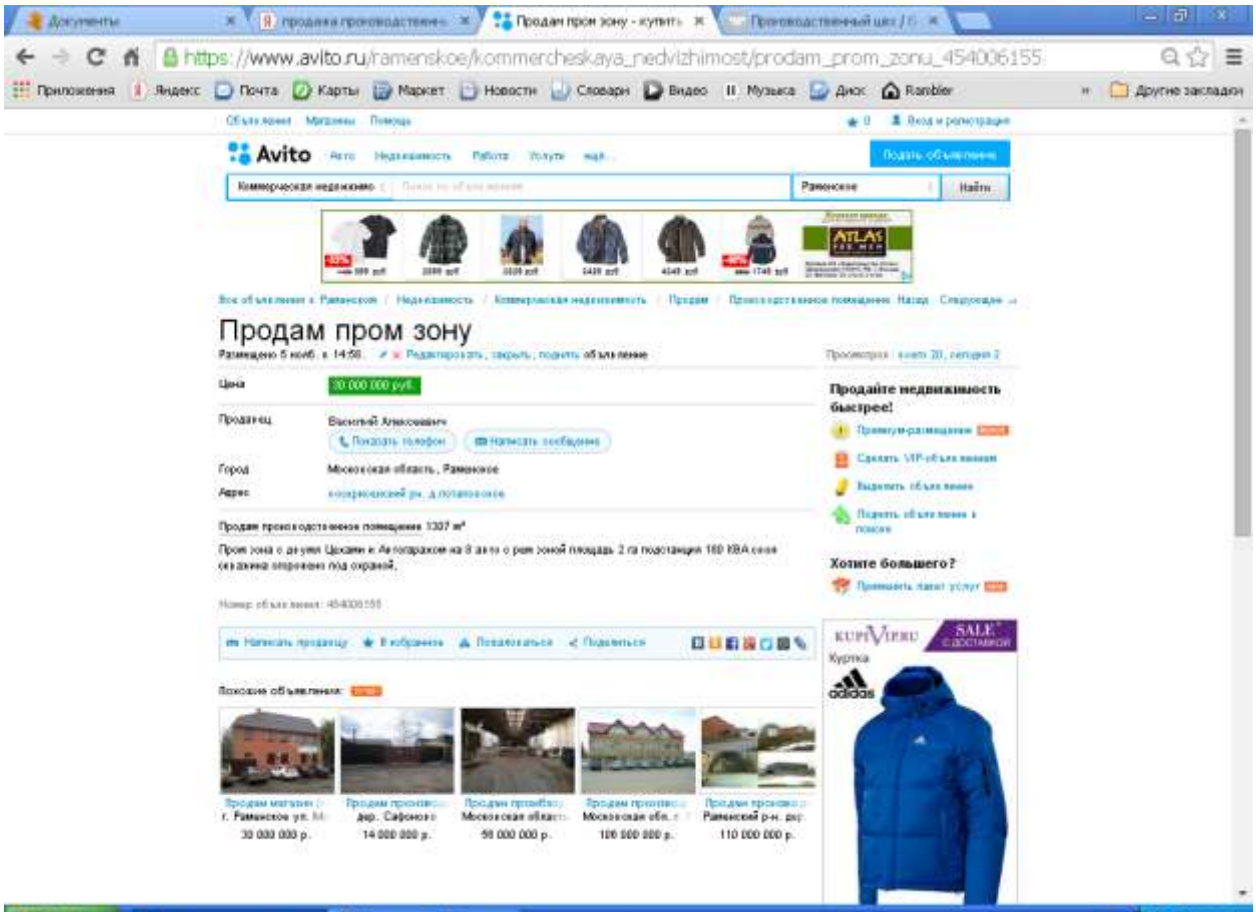
-общая площадь помещений всех оцениваемых зданий: 4 687,8 кв.м;

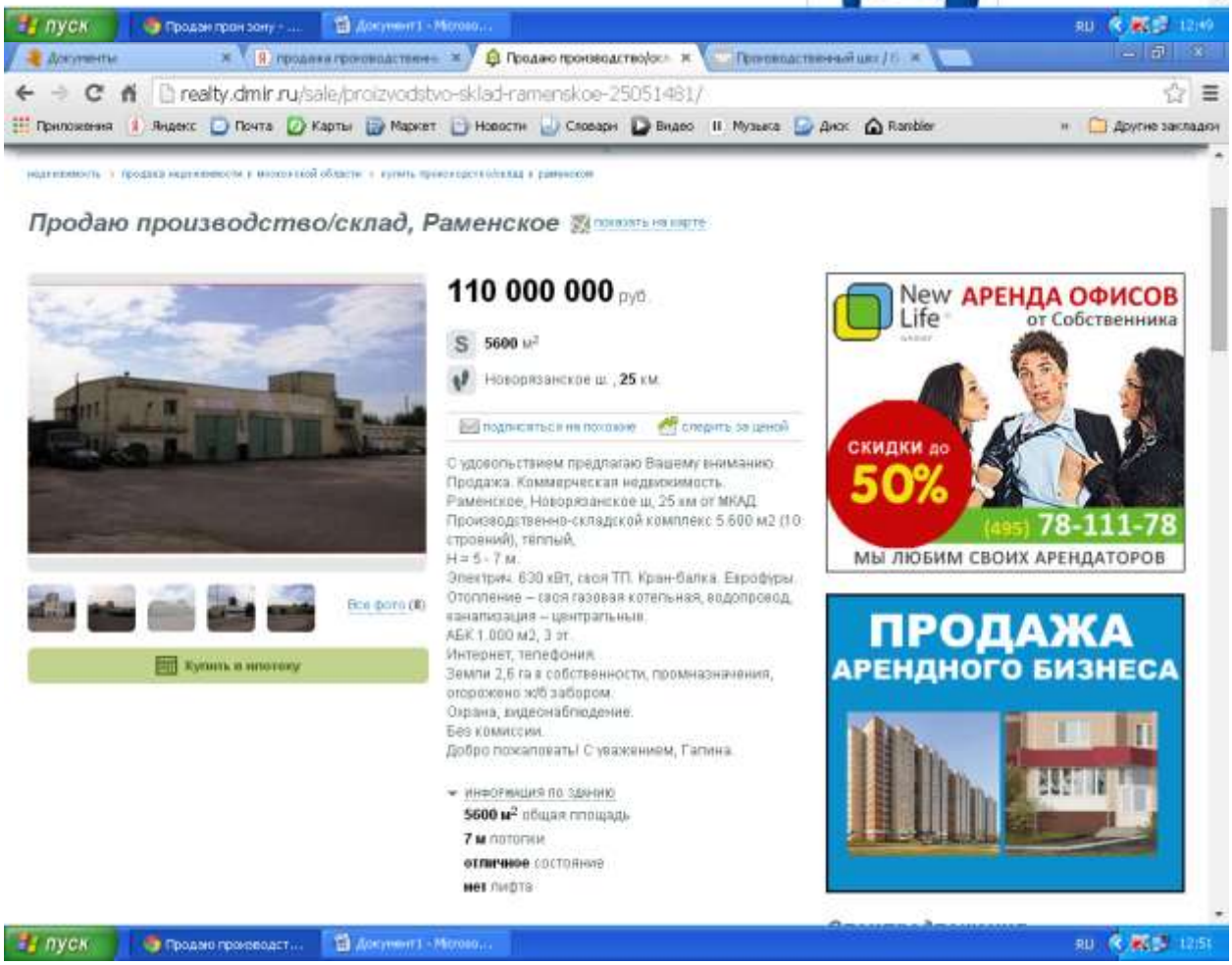
-площадь земельного участка: 23000 кв.м;

-функциональное назначение: здания и земельный участок производственной базы.

Информация о выбранных объектах-аналогах:




https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_prom_zonu_454006155
Avito
Продам пром зону
Цена
30 000 000 руб.
Продавец
Город
Московская область, Раменское
Продам производственное помещение 1307 м²
Продайте недвижимость быстрее!
Хотите большего?
Похожие объявления:
30 000 000 р.
14 000 000 р.
50 000 000 р.
100 000 000 р.
110 000 000 р.


realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-sklad-ramenskoe-25051481/
Продаю производство/склад, Раменское
110 000 000 руб.
5600 м²
Новорязанское ш., 25 км.
С удовольствием предлагаю Вашему вниманию:
Продажа. Коммерческая недвижимость.
Раменское, Новорязанское ш, 25 км от МКАД.
Производственно-складской комплекс 5 600 м2 (10 строений), теплый,
Н = 5 - 7 м.
Электрич. 630 кВт, своя ТП. Кран-балка. Еврофуры.
Отопление – своя газовая котельная, водопровод, канализация – центральные.
АБК 1 000 м2, 3 эт.
Интернет, телефония.
Земли 2,6 га в собственности, промназначения, огорожено ж/б забором.
Охрана, видеонаблюдение.
Без комиссии.
Добро пожаловать! С уважением, Галина.
Купить в ипотеку
5600 м² общая площадь
7 м потолки
отличное состояние
нет лифта
New Life
АРЕНДА ОФИСОВ от Собственника
СКИДКИ до 50%
(495) 78-111-78
МЫ ЛЮБИМ СВОИХ АРЕНДАТОРОВ
ПРОДАЖА АРЕНДНОГО БИЗНЕСА

realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-sklad-ramenskoe-mihalevicha-ulica-67112834/

Продаю производство/склад, Раменское, Михалевича ул., 72

100 000 000 руб.

S **8000** м²

Новорязанское ш.

Продается база с ЖД веткой. 1.Площадь земельных участков 2,1 Га. Территория огорожена ЖБ. Забором. Железнодорожный тупик 200 м. Пандус вдоль жд ветки для разгрузки вагонов. Вспомогательные помещения 8000 м.кв. а) Склад и контора 381.2 м.кв. б) Склад и контора 1161 м.кв. в) Склад 848 м.кв. г) Склад 77 м.кв. д) Административное здание 992 м.кв е) Металлический навес 206 м.кв. ж) Металлический навес 254 м.кв. з) Гараж 458 м.кв. и) Котельная 191 м.кв. [#240150#]

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ
8000 м² общая площадь

ИНФРАСТРУКТУРА
есть парковка

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
нет интернета
есть телефон

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

New Life АРЕНДА ОФИСОВ от Собственника
СКИДКИ до 50%
(495) 78-111-78
МЫ ЛЮБИМ СВОИХ АРЕНДАТОРОВ

ПРОДАЖА АРЕНДНОГО БИЗНЕСА
город Электросталь
МИКРОРАЙОН «ВОСТОЧНЫЙ»
ТЕЛ. +7 (985) 266-65-84
CENTERATOM.RU/SALES/ELECTROSTAL

realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-sklad-ramenskoe-moskvoreckaya-ulica-66137672/

Продаю производство/склад, Раменское, Москворецкая ул.

75 817 500 руб.

S **10000** м²

Новорязанское ш. , **27** км.

Продается Производственно складская база в г.Раменское, расположенная на 1 га земли. Полностью со всеми коммуникациями. Электричество, 2 газовые котельные, городской центральный водопровод, центральная канализация. Допустимая мощность 70 Квт (возможно увеличение).
Площадь под зданиями и сооружениями 2111,5 кв. м., которые включают:
- здание гаражей с высотой потолков 5-7,5 м и с ямой, отапливаемое,
- другие гаражи,
- отапливаемые склады,
- котельные,
- растровый узел,
- 2 офисных здания.
Расходы на содержание базы около 80 т руб/в месяц.
База удобно расположена на окраине города, в 15 мин пешком от жд станции Раменское, хорошие подъездные дороги. Участок огорожен по периметру, пропускные ворота при въезде. Все документы собственности на землю и помещения оформлены на компанию ООО, без каких-либо долгов.

New Life АРЕНДА ОФИСОВ от Собственника
СКИДКИ до 50%
(495) 78-111-78
МЫ ЛЮБИМ СВОИХ АРЕНДАТОРОВ

ПРОДАЖА АРЕНДНОГО БИЗНЕСА
город Электросталь
МИКРОРАЙОН «ВОСТОЧНЫЙ»
ТЕЛ. +7 (985) 266-65-84
CENTERATOM.RU/SALES/ELECTROSTAL

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого объекта.
Условия финансовых расчетов – *рыночные.*
Условия продажи – *публичная оферта.*
Передаваемое право - *собственность.*
Тип объекта – *производственное назначение.*
Дата предложения – *близкая к дате проведения оценки*
Год постройки зданий – *различный.*
Техническое состояние – *эксплуатационное.*
Удобство подъезда – *хорошие подъездные пути.*

Выбор модели и определение ценообразующих факторов.

По своему определению любая экономическая модель абстрактна и, следовательно, неполна, поскольку, выделяя наиболее существенные факторы, определяющие закономерности рассматриваемого экономического объекта, она абстрагируется от других факторов, которые, несмотря на свою относительную малость, все же в совокупности могут определять не только отклонения в поведении объекта, но и само его поведение. Поэтому обычно предполагают, что факторы, не учтенные явно в экономической модели, оказывают на объект относительно малое результирующее воздействие.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:
1. Передаваемые права на недвижимость.
2. Условия финансовых расчетов.
3. Условия продажи.
4. Динамика сделок на рынке (дата продажи)
5. Местоположение.
6. Тип/функциональное назначение.
7. Физические характеристики.
8.Масштаб земельного участка

Расчет стоимости методом сравнения продаж представлен в таблице.

Характеристика	**Ангалог1**	**Аналог2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**	**Аналог 5**
Стоимость объекта руб.	29 000 000	30 000 000	110 000 000	100 000 000	75 817 500
Общая площадь помещений кв.м.	1000	1307	5600	8000	10000
Общая площадь ЗУ(соток)	150	200	260	210	100
Цена 1 кв.м., руб.зданий с НДС	**29 000**	**22 953**	**19 643**	**12 500**	**7 582**
Условия совершения сделки (торг)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на торг %	-10	-10	-10	-10	-10
Скорректированная стоимость	**26 100**	**20 658**	**17 679**	**11 250**	**6 824**
Местоположение. Объект оценки 15 км от МКАД	Раменский р-он 35 км от МКАД	Раменское от МКАД 28км	Раменское от МКАД 28км.	Раменское от МКАД 28км.	Раменское от МКАД 28км.
Корректировка %	+58	+58	+58	+58	+58

Характеристика	Ангалог1	Аналог2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная стоимость	**41 238**	**32 639**	**27 933**	**17 775**	**10 782**
Корректировка на вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	**41 238**	**32 639**	**27 933**	**17 775**	**10 782**
Инженерные коммуникации	Все	Все	Все	Все	все
Корректировка %	0	0	0	0	
Скорректированная стоимость	**41 238**	**32 639**	**27 933**	**17 775**	**10 782**
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка %	0	0	0	0	
Скорректированная стоимость	**41 238**	**32 639**	**27 933**	**17 775**	**10 782**
Критерии масштаба Sзу/Sн	-15	-15,302	+4,64	+2,625	+1
Корректировка руб.	-21693	-24299	+572	+4904	+3906
Скорректированная стоимость	**19 545**	**8 340**	**28 505**	**20 400**	**14 688**
Стоимость 1 кв. м. оцениваемого объекта руб.		(A1+A2+A3+A4+A5)/5=18296			

Обоснование поправок (корректировок).

Поправка на условия совершения сделки (торг) учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе торга. Ее величина для объекта оценки составляет 10%. Источник информации: Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №14, 2014.

Корректировка на местоположение Действие этого фактора вызвано изменением стоимости в зависимости от расположения от центра города, размещение инфраструктуры. Поправка не вносилась, т.к. все аналоги располагаются в г. Брянск.

Корректировка на вид права не применялась.

Корректировка на функциональное назначение Поправка не вводилась.

Корректировка на наличие инженерных сетей Поправка не вводилась.

Корректировка на физическое состояние Поправка не вводилась.

Корректировка на масштаб

Коэффициент корректировки ($К_i$), учитывающий разницу в масштабах, рассчитывается по следующей формуле:

$К_i = (S_{LОц.Об}/S_{B\ Оц.Об} – S_{L\ Ai} / S_{B\ Ai}) \times Ц_{L/м2}$.

Где:

$S_{L\ Оц\ Об}$ – площадь земельного участка оцениваемого объекта;

$S_{B\ Оц\ Об}$ – площадь здания оцениваемого объекта;

$S_{L\ Ai}$ – площадь земельного участка **i** аналога.

$S_{B\ Ai}$ – площадь здания **i** аналога;

$Ц_{L/м2}$ – цена 1 кв.м земельного участка, определенная в затратном подходе = 2 150 руб.

Знак «-« , там, где на 1 кв.м площади здания аналога приходится большая площадь земельного участка, чем в оцениваемом объекте.

Знак «+», там, где на 1 кв.м. площади здания аналога приходится меньшая площадь земельного участка, чем в оцениваемом объекте.

Величина абсолютной корректировки:

Аналог 1: $К_i$ =(23000/4687,8- 15000/1000)х 2 150 = -21 693 руб.

Аналог 2: $К_i$ =(23000/4687,8 -20000/1307)х 2 150= -24 299 руб.

Аналог 3: $К_i$ =(23000/4687,8 -26000/5600)х2 150= +572 руб.

Аналог 4: $К_i$=(23000|4687,8 -21000/8000)х2 150 = +4 904руб.

Аналог 5: $К_i$ = (23000/4687,8 – 10000/10000)х 2 150=+3 906руб.

Рыночная стоимость объекта оценки по результатам сравнительного подхода составит: 18 296 х 4 687,8 = 85 767 988руб.
Вывод: Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу составит, с округлением: **85 768 000 рублей.**

8. Определение стоимости объектов оценки доходным подходом

8.1.Общие положения к расчету

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.

Использование доходного подхода оценки основано на предположении, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации объекта и дохода от его продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют методы капитализации и дисконтирования. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или на перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных по времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости объекта приносящего доход.

Процедура оценки по методу дисконтирования денежных потоков имеет следующую последовательность:

- определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- определение возможных потерь от простоя (не загруженности) передаваемого в аренду имущества и потери при сборе арендной платы для расчета эффективного валового дохода;
- определение статей и величин расходов для получения чистого эксплуатационного дохода (ЧОД) путем уменьшения эффективного валового дохода на величину определенных расходов;
- прогнозирования динамики валового дохода и эксплуатационных расходов на принятый горизонт планирования;
- определение стоимости имущества на конец прогнозного периода методом прямой капитализации;
- определение дохода от продажи имущества в соответствии с действующим налоговым законодательством;
- определение ставки дисконтирования;
- расчет текущей стоимости оцениваемой недвижимости как суммы дисконтируемых будущих денежных потоков.

8.2. Определение стоимости Объекта оценки методами доходного подхода.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует

непосредственная связь между размерами инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходах основан на прогнозных данных.

Этапы процедуры оценки.

1. Составление прогноза будущих доходов оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).

ПВД – представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

ПВД = $А_{ст}$ x S

$А_{ст}$ – средняя ставка аренды объекта оценки,

S – площадь объекта оценки.

2. Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Таким образом, величина потерь от незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$К_{нд} = К_{п}$ x n_{c} / n_{a}

$К_{нд}$ – коэффициент недоиспользования.

$К_{п}$ – доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов.

N_{c} – средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых.

N_{a} – общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта

недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на **коэффициент загрузки площадей ($К_{з}$),** который определяется следующим образом:

$К_{з} = 1 - К_{нд}$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая

помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неуплаты аренды является коэффициент потери доходов от неуплаты (коэффициент недосбора платежей) $К_н$, который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, **коэффициент сбора платежей $К_с$** составит:

$К_с = 1- К_н$

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

ДВД = ПВД х $К_з$ х $К_с$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами – автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

1. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.

Эксплуатационные расходы (ЭР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Эксплуатационные расходы принято делить на три группы:

- Условно-постоянные
- Условно-переменные
- Расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- Налог на имущество
- Страховые взносы
- Платежи за земельный участок
- Некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- Коммунальные
- На текущие ремонтные работы
- Заработная плата обслуживающего персонала
- Налоги на заработную плату
- На пожарную охрану и обеспечение безопасности
- На рекламу и заключение договоров
- На консультации и юридическое обслуживание
- На управление
- Прочие расходы

Расходы на замещение – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- Кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные проемы, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы.
- Санитарно-техническое оборудование и электроарматура.

- Элементы наружного благоустройства – пешеходные дорожки, подъездные пути, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Включение данной группы расходов в эксплуатационные расходы, связанные с нормальной эксплуатацией здания, обусловлено тем предположением, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости.

Таким образом, расчетная величина эксплуатационных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

2. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта рядом способов в зависимости от выбранного метода оценки.

Для определения текущей стоимости объекта, исходя из чистого операционного дохода, возможно использование следующих методов:

- Метод прямой капитализации доходов.
- Метод капитализации по норме отдачи на капитал:

а) Метод капитализации по расчетным моделям

б) Метод дисконтирования денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. Во всех методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

Метод прямой капитализации – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношении чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации – учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на преобразовании всех денежных потоков как «сальдо реальных денег», которые он генерирует в процессе оставшегося срока экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату проведения оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

-метод дисконтирования денежных потоков – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

-метод капитализации по расчетным моделям – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

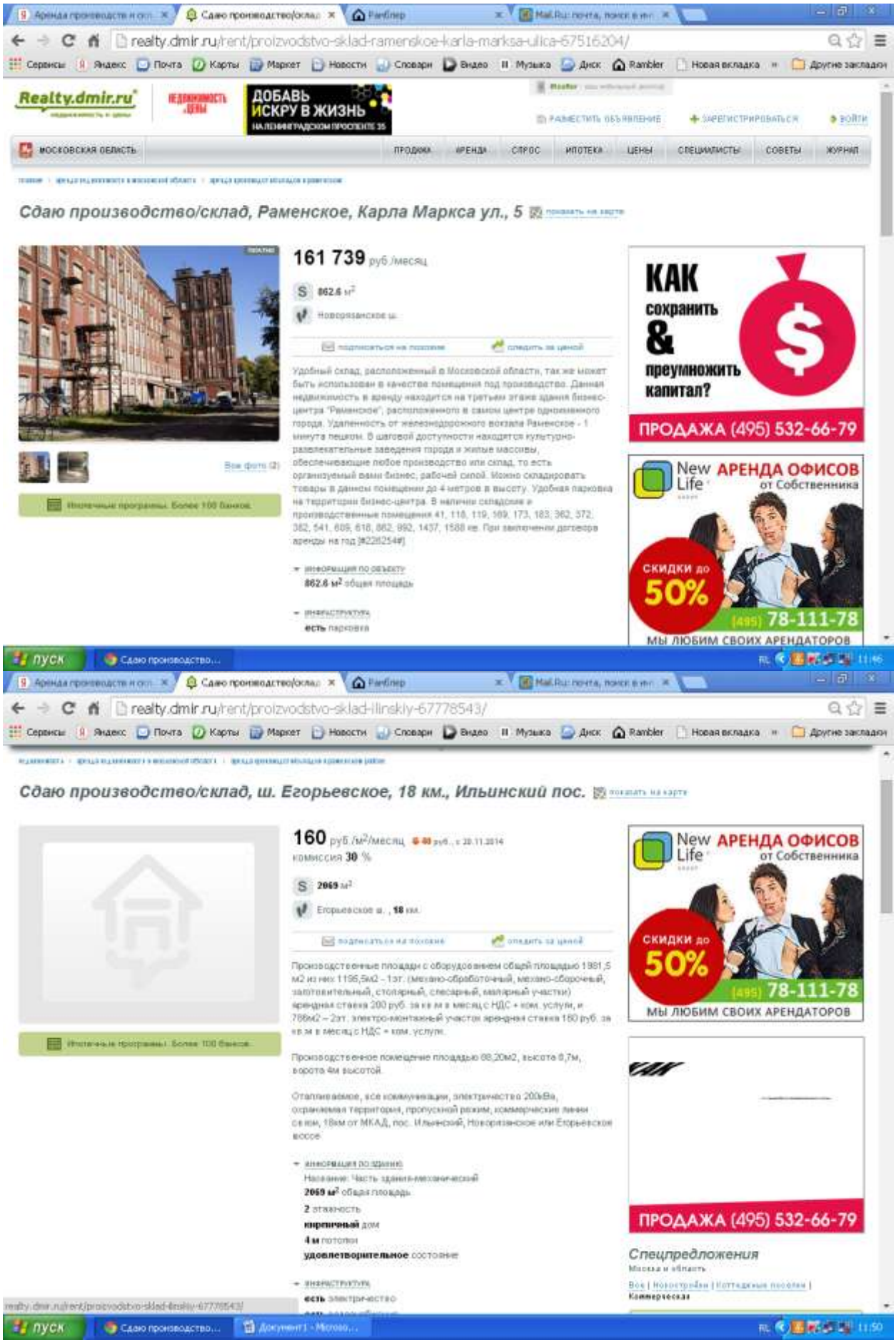
Метод дисконтирования денежных потоков используется, если:
- Предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;
- Имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- Поток доходов и расходов носят сезонный характер;
- Оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- Объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Метод капитализации по расчетным моделям используется, если:
- Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- Потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

8.3. Обоснование выбора метода доходного подхода и расчет стоимости объекта недвижимости.

Учитывая, что Объект оценки находится в удовлетворительном физическом состоянии, принимая во внимание существующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости Смоленской области, можно прогнозировать плавно изменяющиеся с незначительными темпами потоки доходов от сдачи в аренду объекта оценки, что позволяет применить для пересчета спрогнозированного дохода в текущую стоимость метод капитализации по расчетным моделям (далее – метод капитализации дохода).

Определение потенциального валового дохода.
Расчет потенциального валового дохода осуществляется на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов (рыночных ставок арендной платы).
Были выбраны следующие аналоги.


realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-sklad-ramenskoe-karla-marksa-ulica-67516204/
Realty.dmir.ru
ДОБАВЬ ИСКРУ В ЖИЗНЬ
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ИПОТЕКА ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ
Сдаю производство/склад, Раменское, Карла Маркса ул., 5
161 739 руб./месяц
862.6 м²
Новорязанское ш.
КАК сохранить & преумножить капитал?
ПРОДАЖА (495) 532-66-79
New Life АРЕНДА ОФИСОВ от Собственника
скидки до 50%
[495] 78-111-78
МЫ ЛЮБИМ СВОИХ АРЕНДАТОРОВ
realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-sklad-ilinskiy-67778543/
Сдаю производство/склад, ш. Егорьевское, 18 км., Ильинский пос.
160 руб./м²/месяц
комиссия 30 %
2069 м²
Егорьевское ш. , 18 км.
Производственные площади с оборудованием общей площадью 1981,5 м2 из них 1196,5м2 - 1эт. (механо-обрабатывающий, механо-сборочный, заготовительный, столярный, слесарный, малярный участки) арендная ставка 200 руб. за кв.м в месяц с НДС + ком. услуги, и 786м2 – 2эт. электро-монтажный участок арендная ставка 160 руб. за кв.м в месяц с НДС + ком. услуги.
Производственное помещение площадью 88,20м2, высота 8,7м, ворота 4м высотой.
Отапливаемое, все коммуникации, электричество 200кВа, охраняемая территория, пропускной режим, коммерческие линии св.ком, 18км от МКАД, пос. Ильинский, Новорязанское или Егорьевское шоссе
Название: Часть здания механический
2069 м² общая площадь
2 этажность
кирпичный дом
4 м потолки
удовлетворительное состояние
есть электричество
ПРОДАЖА (495) 532-66-79
Спецпредложения
Коммерческая
пуск
Сдаю производство...
Документ1 - Microso...

Средняя арендная ставка составит (руб. кв.м. в год) составит 2 538рублей кв.м. в год.Учитывая скидку на торг 10%. Арендная ставка для расчетов составит **2 284 руб. кв.м.** в год с учетом НДС, но без учета эксплуатационных затрат.

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещений и потерь от недосбора арендной платы.

Для оцениваемых зданий коэффициент недоиспользования составит 8,3%, определяется из расчета того, что арендодатель месяц тратит на поиск арендатора (1/12 х 100%) = 8,3 % или в долях 0,0833, таким образом, коэффициент загрузки составит (**$К_з$**) = 1- 0,0833 = **0,9167.**

По сложившейся практике, арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами), в связи с этим, коэффициент сбора платежей (**$К_с$**) принимаем равным **1,0.**

Определение величины эксплуатационных расходов.

В дальнейших расчетах не используются, та как арендная ставка очищена от эксплуатационных затрат. Арендатор оплачивает их по отдельным договорам и счетам (коммунальные платежи, охрана и т.п.) за исключением амортизационных отчислений (1,2%) и налога на собственность (2,2%) от балансовой стоимости, налог на землю (1,5%) от кадастровой стоимости.

Налог и амортизационные отчисления составят 7 205 980,92*3,4%=245 003 рублей.

Земельный налог 43 751 290*1,5% = 656 269 рублей.

ИТОГО: 901 272 рублей.

Определение коэффициента капитализации.

Ставка капитализации включает в себя:

- Безрисковую ставку
- Премию за различные виды рисков
- Норму возврата капитала

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- Премия за низкую ликвидность;
- Премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки.

В связи с тем, что предложения по ставкам аренды в информационных источниках Подмосковья, представлены в рублях и расчет в Доходном подходе проводим также в рублях. В качестве безрисковой ставки принимаем среднее значение среднесрочной ставки ГКО-ОФЗ как наиболее надежного инвестиционного инструмента на сегодняшний день, отвечающего всем перечисленным выше условиям. Средняя ставка составит **9,35%.** Информация получена с интернет-сайта http://www.cbr.ru.

Определение премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяют на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровне арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющих на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамичный риск может быть определен как « прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Расчет премии за риск представлен в Таблице.

Вид и наименование риска	**Категория**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										+
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный						+				
Изменение федерального или местного	динамичный			+							

Вид и наименование риска	Категория	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
законодательства											
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			+							
Ускоренный износ объекта	статичный			+							
Неполучение арендных платежей	динамичный				+						
Неэффективный менеджмент	динамичный		+								
Криминогенные факторы	динамичный		+								
Финансовые проверки	динамичный		+								
Неправильное ведение юридической документации	динамичный			+							
Количество наблюдений		0	3	4	1	0	1	0	0	0	1
Взвешенный итог		0	6	12	4	0	6	0	0	0	10
Сумма		38									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение %		**3,8**									

Определение премии за низкую ликвидность.

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле

$P = r_f \times T_{эксп.} = 9{,}35 \times 1 = 9{,}35$

где:

r_f – безрисковая ставка

$T_{эксп.}$ – период экспозиции в годах.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной **9,35%**, что соответствует 12 месяцам или 1 году экспонирования объекта.

Определение премии за инвестиционный менеджмент.

Премию за инвестиционный менеджмент оцениваем экспертно на уровне **3%.**

Определение нормы возврата капитала.

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно

величина дохода, необходимого для такого возмещения выражается через норму возврата капитала.
Для определения нормы возврата капитала Оценщиком был использован **Метод Инвуда.** Данный метод предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования):
$\mathbf{R_{возврвта} = re/(1+re)^n – 1)}$
Где
re – ставка дисконтирования (безрисковая плюс премии за риск) и равна 25,5%
n – срок экономической жизни принимаем 20 лет (в соответствии с ВСН 58-88(р) .
Норма возврата составит **0,0027 или 0,27%**

Расчет ставки капитализации для объекта оценки.

ПОКАЗАТЕЛЬ	**ЗНАЧЕНИЕ**
Безрисковая ставка	9,35%
Премия за риск инвестирования в недвижимость	3,8%
Премия за низкую ликвидность	9,35%
Премия за инвестиционный менеджмент	3%
Норма возврата капитала	0,27%
Ставка капитализации	**25,77%**

Определение рыночной стоимости Объекта оценки методом капитализации дохода.
Для производственных зданий:

ПОКАЗАТЕЛЬ	**ЗНАЧЕНИЕ**
Площадь помещений пригодных для сдачи в аренду кв.м.	4 687,8
Арендная ставка, руб. кв.м. в год	2 284
Потенциальный валовой доход, руб. в год	10 706 935
Коэффициент загрузки помещений	0,9167
Коэффициент недосбора платежей	1
Действительный валовой доход, руб. в год	9 815 047
Условно-постоянные расходы (налог на имущество и земельный налог)руб. в год	901 272
Чистый операционный доход руб. в год	8 913 775
Коэффициент капитализации	0,2577
Рыночная стоимость зданий объекта оценки в рублях	**34 589 736 с округлением 34 590 000**

Определим свободный земельный участок (незастроенный) 23000 -341,6-24,2-194,5-335,8-96,1-598,3-677,5-17-306,3-469,8-465,9-109,5-710-49-105,5-77,5-70,6-189,7-23,1=
18 138,1 кв.м.
Учитывая проезды и проходы примерно 20%-25%,площадь земельного участка пригодного для сдачи в аренду составит около 14 000 кв.м. Аренда открытых площадок в Московской области от 60 до 90 руб. кв.м. в месяц (http://www.skladoiskatel.ru). В городах области -90 руб. кв.м. в месяц, а в поселках и деревнях – 60руб.Учитывая, что объект находится в деревне Островцы – 60 рублей в месяц кв.м. В год составит 720 рублей. Доход от аренды всей площадки составит- 720*14 000=10 080 000рублей.
Налог на землю учитывался при оценке производственных зданий.
Ставка дисконтирования 25,5% или 0,255.

Для незастроенного земельного участка

ПОКАЗАТЕЛЬ	**ЗНАЧЕНИЕ**
Площадь земельного участка пригодного для сдачи в аренду кв.м.	14 000
Арендная ставка, руб. кв.м. в год	720
Потенциальный валовой доход, руб. в год	10 080 000
Коэффициент загрузки помещений	0,9167
Коэффициент недосбора платежей	1
Действительный валовой доход, руб. в год	9 240 336
Условно-постоянные расходы (земельный налог) руб. в год	0
Чистый операционный доход руб. в год	9 240 336
Коэффициент капитализации	0,255
Рыночная стоимость незастроенного земельного участка в рублях	**35 856 950** **с округлением: 35 857 000**

Таким образом, рыночная стоимость объект оценки, как единого производственного комплекса рассчитанная в рамках Доходного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет с округлением: **34 590 000 + 35 857 000 = 70 447 000 рублей**.

9. Согласование результатов оценки и выводы итоговой рыночной стоимости Объектов оценки.

9.1. Согласование результатов оценки

В результате проведения оценки получены следующие результаты:
Затратный подход –89 573 000рублей.
Сравнительный подход –85 768 000рублей
Доходный подход – 70 447 000 рублей.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

1. Затратный подход отражает стоимость затрат в рыночных ценах на создание объекта оценки с учетом накопленного износа.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей, но, учитывая экономический кризис, сравнительный подход учитывает данный факт с некоторым запозданием (существует инертность в реагировании на ситуацию рынка).

3. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. В связи с этим, учитывая, что решения типичных инвесторов для данного типа объектов опирается в основном на стремлении получить максимальный доход от владения, доходность объекта имеет внушительный вес при решении об окончательной стоимости объекта. Так как объект оценки представляет собой производственные помещения года постройки 70-80, то малая стоимость полученная в Доходном подходе показывает как раз необходимость инвестирования в данный объект прежде чем он будет приносить максимальный доход собственнику.

Используя данную информацию оценщик пришел к следующим весовым коэффициентам.

Затратный подход – 0,4

Сравнительный подход – 0,4

Доходный подход – 0,2

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составит:

89 573 000 *0,4 + 85 768 000 *0,4+ 70 447 000 *0,2 = 84 225 800 рублей

9.2. Выводы

Результат анализа, имеющейся в нашем распоряжении информации, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки как единого производственного комплекса с учетом принятых допущений и ограничений составляет на дату оценки с округлением:

84 226 000 рублей
(Восемьдесят четыре миллиона двести двадцать шесть тысяч)

Директор по оценочной работе В.В. Романов
Оценщик 1 категории

Список литературы

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Земельный Кодекс РФ.
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. №135 – Ф3.
4. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО – 2, ФСО – 3, ФСО-7,утвержденные Приказами МЭРТ РФ.
5. Стандарты организации СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 и 1.2-2007.
6. УМП «Оценка бизнеса». Под ред. А.Г. Грязновой. Изд. «Финансы и статистика», Москва, 2004 г.
7. Справочник «Амортизация» г. Москва, 2002 г.
8. УМП «Оценка недвижимости». Под ред. А.Г. Грязновой. Изд. «Финансы и статистика», Москва, 2004 г.
9. УМП «Оценка недвижимости» Л.И. Найденов, А.В. Тимирясова. ИЭУиП Казань. Изд. «Тагминат», 2000 г.
10. «Оценка городской недвижимости» А.В. Черняк. Москва, 1996 г.
11. «Оценка недвижимости и бизнеса» М.А. Федотова, Э.А. Уткин Москва, 2000г.
12. Справочник. «Строительные работы» Изд. Спектр Москва, 1997 г.
13. «Спрос: анализ и управление» Н.Д. Ильенкова, г. Москва, изд. «Финансы и статистика», 2000 г.

13. «Оценка стоимости недвижимости». Мирзоян Н.В. Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005.

14.«Оценка активной части основных фондов». А.П. Ковалев, Москва. Финстатинформ, 1997.

15. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 88. Издательство «КО-ИНВЕСТ» г. Москва.

16. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации».М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И. Мышанов, Москва «Финансы и статистика», 2008г

Приложение 1

Документы по объектам оценки

Раменский р-н

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: "27" февраля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 17.01.2012

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Связьстрой - 7", ИНН: 7707085555, ОГРН: 1037739028128, дата гос.регистрации: 11.02.1993, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве Министерства РФ по налогам и сборам, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137 "А"

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общая площадь 23 000 кв. м, адрес объекта: Московская область, Раменский район, д.Островцы

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0030114:453

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" февраля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-23/023/2012-107

Регистратор Магонов Л. Г.

50-АГN 397358

4.4 +

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" ноября 2003 года

Документы-основания:

План приватизации Государственного специализированного строительно-монтажного треста "Связьстрой - 7"

Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.92г. по тресту "Связьстрой - 7"

Перечень № 3 зданий,сооружений и объектов и объектов незавершенного капитального строительства, стоимость которых вошла в уставный капитал ОАО "Связьстрой -7" (Московский филиал) по состоянию на 01.07.1992г.

Субъект (субъекты)права:

Открытое акционерное общество "Связьстрой - 7", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц № 007294782, выдано 08.01.2003г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве Министерства РФ по налогам и сборам, ОКПО 3169066, ИНН 7707085555, ОГРН 1037739028128, адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Делегатская, д.5

Вид права: Собственность

Объект права: Сооружение : септический и пожарный резервуар объемом 294 куб.м., инв.№ 2686, лит. Г6

Адрес объекта: Московская область, Рузский район, Островецкой с/о, дер.Островцы, ул.Школьная, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:24:01326:016

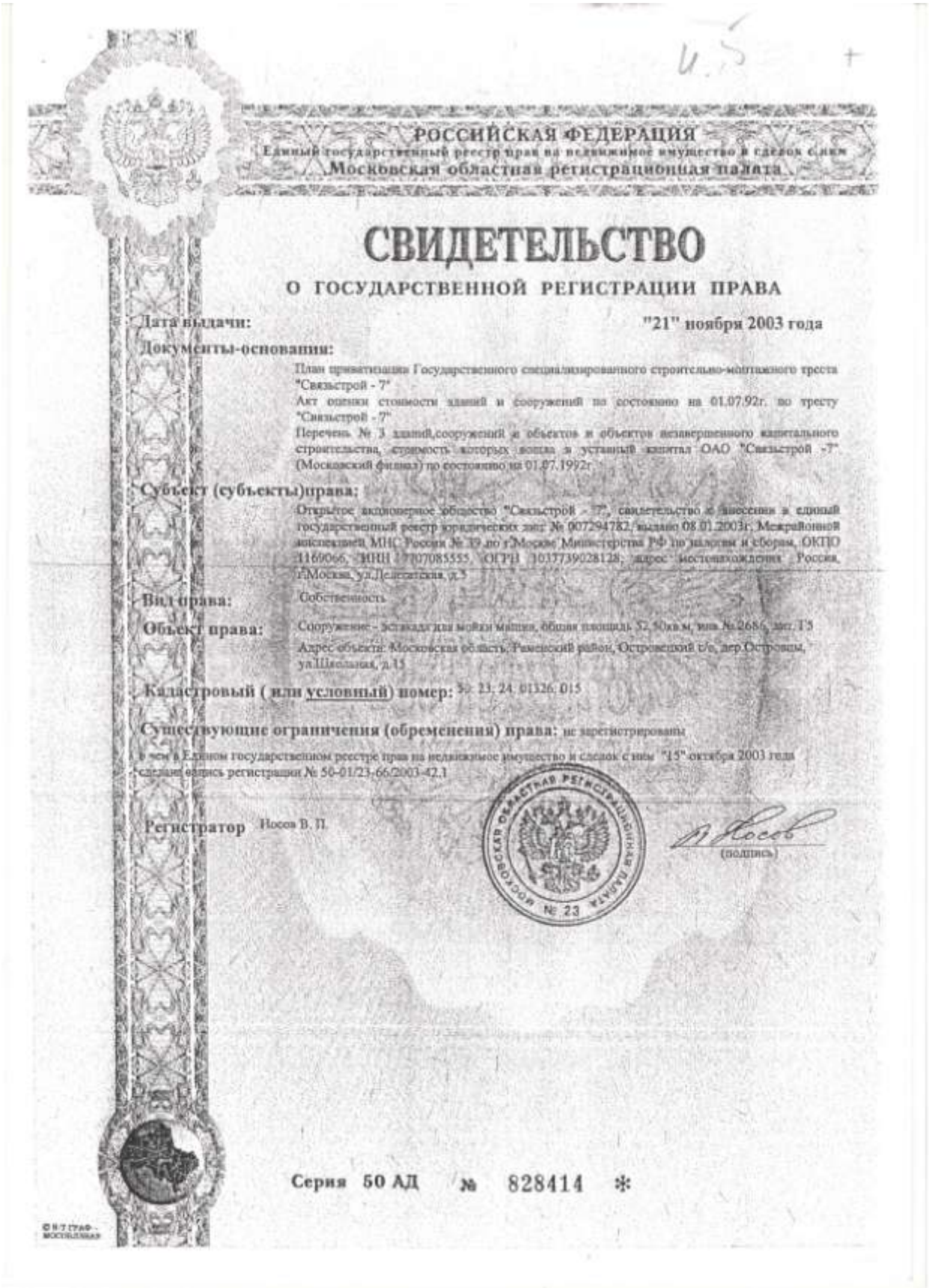
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/23-66/2003-43.1

Регистратор Носов В.П. (подпись)

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА № 23

Серия 50 АД № 828415 *



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" ноября 2003 года

Документы-основания:

План приватизации Государственного специализированного строительно-монтажного треста "Связьстрой - 7"

Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.92г. по тресту "Связьстрой - 7"

Перечень № 3 зданий,сооружений и объектов и объектов незавершенного капитального строительства, стоимость которых вошла в уставный капитал ОАО "Связьстрой -7" (Московский филиал) по состоянию на 01.07.1992г.

Субъект (субъекты)права:

Открытое акционерное общество "Связьстрой - 7", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: № 007294782, выдано 08.01.2003г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве Министерства РФ по налогам и сборам, ОКПО 1169066, ИНН 7707085555, ОГРН 1037739028128, адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Делегатская, д.5

Вид права: Собственность

Объект права: Сооружение - эстакада для мойки машин, общая площадь 52,50кв.м, инв.№ 2686, лит. Г5

Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер.Островцы, ул.Школьная, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 50: 23: 24: 01326: 015

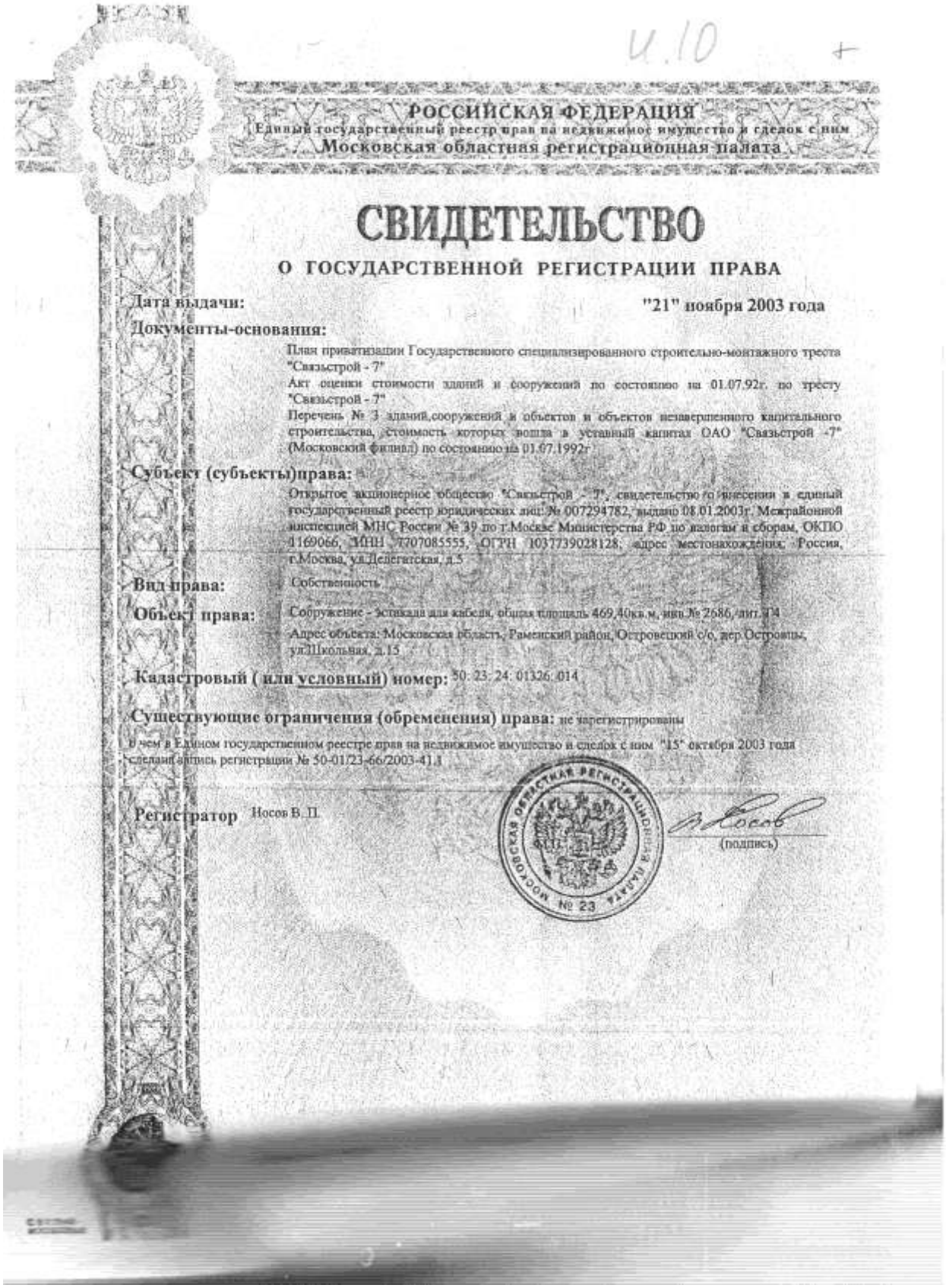
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

В том в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/23-66/2003-42.1

Регистратор Носов В. Л.

(подпись)

Серия 50 АД № 828414



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" ноября 2003 года

Документы-основания:

План приватизации Государственного специализированного строительно-монтажного треста "Связьстрой - 7"
Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.92г. по тресту "Связьстрой - 7"
Перечень № 3 зданий,сооружений и объектов и объектов незавершенного капитального строительства, стоимость которых вошла в уставный капитал ОАО "Связьстрой -7" (Московский филиал) по состоянию на 01.07.1992г

Субъект (субъекты)права:

Открытое акционерное общество "Связьстрой - 7", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: № 007294782, выдано 08.01.2003г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве Министерства РФ по налогам и сборам, ОКПО 1169066, ИНН 7707085555, ОГРН 1037739028128, адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Делегатская, д.5

Вид права: Собственность

Объект права: Сооружение - эстакада для кабеля, общая площадь 469,40кв.м, инв.№ 2686, лит. Г4

Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкой с/о, дер.Островцы, ул.Школьная, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 50: 23: 24: 01326: 014

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/23-66/2003-41.1

Регистратор Носов В. П.

(подпись)

V.9 +

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" ноября 2003 года

Документы-основания:

План приватизации Государственного специализированного строительно-монтажного треста "Связьстрой - 7"
Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.92г. по тресту "Связьстрой - 7"
Перечень № 3 зданий,сооружений и объектов и объектов незавершенного капитального строительства, стоимость которых вошла в уставный капитал ОАО "Связьстрой -7" (Московский филиал) по состоянию на 01.07.1992г.

Субъект (субъекты)права:

Открытое акционерное общество "Связьстрой - 7", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц № 007294782, выдано 08.01.2003г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве Министерства РФ по налогам и сборам, ОКПО 1169066, ИНН 7707085555, ОГРН 1037739028128, адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Делегатская, д.5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - гараж, объект незавершенный строительством, инв.№ 2686, лит. Е
Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Остроженский с/о, дер.Островцы, ул.Школьная, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 50: 23: 24: 01326: 013

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/23-66/2003-40.1

Регистратор Носов В. П.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА № 23

(подпись)

Серия 50 АД № 828412 *

© З.Т.ГУАО - МОСОБЛЗЕМАЯ

п.8 +

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" ноября 2003 года

Документы-основания:

План приватизации Государственного специализированного строительно-монтажного треста "Связьстрой - 7"

Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.92г. по тресту "Связьстрой - 7"

Перечень № 3 зданий,сооружений и объектов и объектов незавершенного капитального строительства, стоимость которых вошла в уставный капитал ОАО "Связьстрой -7" (Московский филиал) по состоянию на 01.07.1992г

Субъект (субъекты)права:

Открытое акционерное общество "Связьстрой - 7", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц № 007294782, выдано 08.01.2003г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве Министерства РФ по налогам и сборам, ОКПО 1169066, ИНН 7707085555, ОГРН 1037739028128, адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Делегатская, д.5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - склад-ангар, объект незавершенный строительством, инв.№ 2686, лит. О

Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер.Островцы, ул.Школьная, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:24 01326:012

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/23-66/2003-39.1

Регистратор Носов В. П. (подпись)

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА № 23

Серия 50 АД № 828411 *

© Р-7 ГРАФ - МОСБЛБЛАНК

к.1

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" ноября 2003 года

Документы-основания:

План приватизации Государственного специализированного строительно-монтажного треста "Связьстрой - 7"

Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.92г. по тресту "Связьстрой - 7"

Перечень № 3 зданий,сооружений и объектов и объектов незавершенного капитального строительства, стоимость которых вошла в уставный капитал ОАО "Связьстрой -7" (Московский филиал) по состоянию на 01.07.1992г.

Субъект (субъекты)права:

Открытое акционерное общество "Связьстрой - 7", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: № 007294782, выдано 08.01.2003г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве Министерства РФ по налогам и сборам, ОКПО 1169066, ИНН 7707085555, ОГРН 1037739028128, адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Делегатская, д.5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - водонапорная башня, объемом 750 куб.м., инв.№ 2686, лит. Т2

Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер.Островцы, ул.Школьная, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:24:01326:011

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/23-66/2003-44.1

Регистратор Носов В.П.

(подпись)

Серия 50 АД № 828410 *

© В-Т-ГРАФ - МОСОБЛЕИРАК

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" ноября 2003 года

Документы-основания:

План приватизации Государственного специализированного строительно-монтажного треста "Связьстрой - 7"

Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.92г. по тресту "Связьстрой - 7"

Перечень № 3 зданий,сооружений и объектов и объектов незавершенного капитального строительства, стоимость которых вошла в уставный капитал ОАО "Связьстрой -7" (Московский филиал) по состоянию на 01.07.1992г

Субъект (субъекты)права:

Открытое акционерное общество "Связьстрой - 7", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: № 007294782, выдано 08.01.2003г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве Министерства РФ по налогам и сборам, ОКПО 1169066, ИНН 7707085555, ОГРН 1037739028128, адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Делегатская, д.5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - склад, общая площадь 85,30кв.м, инв.№ 2686, лит.К

Адрес объекта: Московская область, Рузский район, Островецкий с/о, дер.Островцы, ул.Школьная, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:24:01326:010

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/23-66/2003-33.1

Регистратор Носов В. П.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА № 23

(подпись)

Серия 50 АД № 828409

© Н.Т.ГРАФ - МОСОБЛЗНАК

к.3

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" ноября 2003 года

Документы-основания:
План приватизации Государственного специализированного строительно-монтажного треста "Связьстрой - 7".
Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.92г. по тресту "Связьстрой - 7"
Перечень № 3 зданий,сооружений и объектов и объектов незавершенного капитального строительства, стоимость которых вошла в уставный капитал ОАО "Связьстрой -7" (Московский филиал) по состоянию на 01.07.1992г.

Субъект (субъекты)права:
Открытое акционерное общество "Связьстрой - 7", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц № 007294782, выдано 08.01.2003г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве Министерства РФ по налогам и сборам, ОКПО 1169066, ИНН 7707085555, ОГРН 1037739028128; адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Делегатская, д.5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - административное, общая площадь 986,60кв.м, в том числе подвал общей площадью 65,1 кв.м, инв.№ 2686, лит. Б-Б1-б
Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, пер.Островцы, ул.Школьная, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:24:01326:008

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/23-66/2003-38.1

Регистратор Носов В. П.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА № 23

(подпись)

Серия 50 АД № 828407 *

© Б.Т.ГРАФ МОСОБЛПАЛАТА

И.б доли, гаражо

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" ноября 2003 года

Документы-основания:

План приватизации Государственного специализированного строительно-монтажного треста "Связьстрой - 7"

Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.92г. по тресту "Связьстрой - 7"

Перечень № 3 зданий,сооружений и объектов и объектов незавершенного капитального строительства, стоимость которых вошла в уставный капитал ОАО "Связьстрой -7" (Московский филиал) по состоянию на 01.07.1992г.

Субъект (субъекты)права:

Открытое акционерное общество "Связьстрой - 7", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц № 007294782, выдано 08.01.2003г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве Министерства РФ по налогам и сборам, ОКПО 1169066, ИНН 7707085555, ОГРН 1037739028128, адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Делегатская, д.5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - склад, общая площадь 836,60кв.м, инв.№ 2686, лит.М

Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер.Островцы, ул.Школьная, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:24:01326:009

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/23-66/2003-35.1

Регистратор Носов В. П.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА № 23

(подпись)

Серия 50 АД № 828408 *

© ГУП ГУАП - МОСОБЛЕЗНАЯ

п. 2 +

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" ноября 2003 года

Документы-основания:

План приватизации Государственного специализированного строительно-монтажного треста "Связьстрой - 7"

Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.92г. по тресту "Связьстрой - 7"

Перечень № 3 зданий,сооружений и объектов и объектов незавершенного капитального строительства, стоимость которых вошла в уставный капитал ОАО "Связьстрой -7" (Московский филиал) по состоянию на 01.07.1992г

Субъект (субъекты)права:

Открытое акционерное общество "Связьстрой - 7", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц № 007294782, выдано 08.01.2003г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве Министерства РФ по налогам и сборам, ОКПО 1169066, ИНН 7707085555, ОГРН 1037739028128, адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Делегатская, д.5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - трансформаторная подстанция, общая площадь 26,20кв.м, инв № 2686, лит. В

Адрес объекта: Московская область, Раменский район,Островецкий с/о, дер.Островцы, ул.Школьная, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 50: 23: 24: 01326: 007

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/23-66/2003-37.1

Регистратор Носов В. П.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА

(подпись)

Серия 50 АД № 828406 *

© Н.Т. ГУАФ - МОСКОВСКАЯ

4.8 +

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" ноября 2003 года

Документы-основания:

План приватизации Государственного специализированного строительно-монтажного треста "Связьстрой - 7"

Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.92г. по тресту "Связьстрой - 7"

Перечень № 3 зданий,сооружений и объектов и объектов незавершенного капитального строительства, стоимость которых вошла в уставный капитал ОАО "Связьстрой -7" (Московский филиал) по состоянию на 01.07.1992г.

Субъект (субъекты)права:

Открытое акционерное общество "Связьстрой - 7", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц № 007294782, выдано 08.01.2003г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве Министерства РФ по налогам и сборам, ОКПО 1169066, ИНН 7707085555, ОГРН 1037739028128; адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Делегатская, д.5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - котельная, общая площадь 243,40кв.м, инв.№ 2686, лит. Д-Д1

Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер.Островцы, ул.Школьная, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 50: 23: 24: 01326: 006

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2003 года сделана запись регистрации № 50-01.23-66/2003-30.1

Регистратор Носов В. П. (подпись)

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА № 23

Серия 50 АД № 828405 *

© Н.Т.ГРАФ - МОСКВА,1998

п. 7

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" ноября 2003 года

Документы-основания:

План приватизации Государственного специализированного строительно-монтажного треста "Связьстрой - 7"

Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.92г. по тресту "Связьстрой - 7"

Перечень № 3 зданий,сооружений и объектов и объектов незавершенного капитального строительства, стоимость которых вошла в уставный капитал ОАО "Связьстрой -7" (Московский филиал) по состоянию на 01.07.1992г

Субъект (субъекты)права:

Открытое акционерное общество "Связьстрой - 7", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц № 007294782, выдано 08.01.2003г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве Министерства РФ по налогам и сборам, ОКПО 1169066, ИНН 7707085555, ОГРН 1037739028128, адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Делегатская, д.5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - склад, общая площадь 325,1кв.м, инв.№ 2686, лит .З

Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер.Островцы, ул.Школьная, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 50: 23: 24: 01326: 005

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

В чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/23-66/2003-32.1

Регистратор Носов В. П. (подпись)

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА № 23

Серия 50 АД № 828404

п.13 +

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" ноября 2003 года

Документы-основания:

План приватизации Государственного специализированного строительно-монтажного треста "Связьстрой - 7"
Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.92г. по тресту "Связьстрой - 7"
Перечень № 3 зданий,сооружений и объектов и объектов незавершенного капитального строительства, стоимость которых вошла в уставный капитал ОАО "Связьстрой -7" (Московский филиал) по состоянию на 01.07.1992г

Субъект (субъекты)права:

Открытое акционерное общество "Связьстрой – 7", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: № 007294782, выдано 08.01.2003г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве Министерства РФ по налогам и сборам, ОКПО 1169066, ИНН 7707085555, ОГРН 1037739028128, адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Делегатская, д.5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - ремонтно-механическая мастерская, общая площадь 476,70кв.м, инв.№ 2686, лит. Л
Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер.Островцы, ул.Школьная, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 50: 23: 24: 01326: 004

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/23-66/2003-34.1

Регистратор Носов В. П.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА № 23

(подпись)

Серия 50 АД № 828403 *

ед.11, 12 +

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" ноября 2003 года

Документы-основания:

План приватизации Государственного специализированного строительно-монтажного треста "Связьстрой - 7"
Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.92г. по тресту "Связьстрой - 7"
Перечень № 3 зданий,сооружений и объектов и объектов незавершенного капитального строительства, стоимость которых вошла в уставный капитал ОАО "Связьстрой -7" (Московский филиал) по состоянию на 01.07.1992г.

Субъект (субъекты)права:

Открытое акционерное общество "Связьстрой - 7", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц № 007294782, выдано 08.01.2003г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве Министерства РФ по налогам и сборам, ОКПО 1169066, ИНН 7707085555, ОГРН 1037739028128, адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Денегатская, д.5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - мастерская, общая площадь 975,50кв.м, инв.№ 2686, лит. Ж-Ж1-Ж2

Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер.Островцы, ул.Школьная, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 50: 23: 24: 01326: 003

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/23-66/2003-36.1

Регистратор Носов В. П. (подпись)

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ № 23

Серия 50 АД № 828402 *

И. 14 +

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" ноября 2003 года

Документы-основания:

План приватизации Государственного специализированного строительно-монтажного треста "Связьстрой - 7"
Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.92г. по тресту "Связьстрой - 7"
Перечень № 3 зданий,сооружений и объектов и объектов незавершенного капитального строительства, стоимость которых вошла в уставный капитал ОАО "Связьстрой -7" (Московский филиал) по состоянию на 01.07.1992г.

Субъект (субъекты)права:

Открытое акционерное общество "Связьстрой - 7", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: № 007294782, выдано 08.01.2003г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве Министерства РФ по налогам и сборам, ОКПО 1169066, ИНН 7707085555, ОГРН 1037739028128; адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Делегатская, д.5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - склад, общая площадь 534кв.м, инв.№ 2686, лит. И
Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, дер.Островцы, ул.Школьная, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 50: 23: 24: 01326: 001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/23-66/2003-31.1

Регистратор Носов В. П.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА № 23

Носов
(подпись)

Серия 50 АД № 828401 *

© В/Г ГРАФ - МОСОБЛЗНАК

Приложение 2

Документы Оценщика

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ЯКОВЛЕВ
Михаил Александрович

ИНН 503804753067

является членом

Некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 1 августа 2007 года №28-ч

Президент

В.В. Кругликов

Регистрационный № 00846

Дата выдачи 01 июля 2008 года

РОСГОССТРАХ 0530 БИЛАЙН, МЕГАФОН, МТС ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ www.RGS.ru

Серия 4000 № 5594076 Форма 1 ЮЛ

ДОГОВОР (ПОЛИС) № 01/14/134/46
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Пушкино «11» января 2014 г.

ООО «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя Агентства в г. Пушкино Филиала ООО «Росгосстрах» в Москве и Московской области Яценко Николая Ивановича, действующего на основании доверенности 466-Дхк от 12.01.2011 г. с одной стороны, и **Яковлев Михаил Александрович**, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от «09» января 2014г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1 Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3.3 Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

	Страховая сумма, руб.	Тариф, %	Премия, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	3 000 000,00 руб.	0,25	7 500,00
4.2. Страховая сумма по договору страхования в целом:		**Итого:**	**7 500,00**

4.3. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	3 000 000,00 руб.

5. ФРАНШИЗА: не установлена.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «16» января 2014 г. по 23 часа 59 минут «15» января 2015 г.

6.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

Бланк 1 из

ПРОГРАММА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
(физические лица, индивидуальные предприниматели)

6.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке. Тем не менее, в случае неуплаты очередного страхового взноса или его оплаты в меньшей, чем установлено настоящим Договором страхования сумме, действие страхования не распространяется на страховые случаи, произошедшие в период времени с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой, указанной в настоящем Договоре как дата уплаты очередного страхового взноса до 23.59 часов дня уплаты суммы задолженности.
6.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.
6.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

7. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
7.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 4 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: единовременным платежом не позднее 15.01.2014 г.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:
8.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
8.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
8.3. В целях настоящего Договора страхования оценочная деятельность Страхователя понимается с учетом сведений, указанных в Разделе 2 Заявления (Приложение 1).

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:
9.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «09» января 2014 г. (Приложение 1).
9.2. Правила страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134.

10. ПРИЗНАК ДОГОВОРА - Возобновление договора № 01/13/134/46 от «09» января 2013 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
ООО «Росгосстрах»
Агентство в г. Пушкино Филиала ООО «Росгосстрах» в Москве и Московской области
Адрес местонахождения: 141200 Россия, Московская область, г. Пушкино, ул. Чехова, дом 16
Банковские реквизиты:
р/с 40701810900000000187 в ОАО "РГС Банк"
г. Москва, БИК 044579174, ИНН 5027089703
к/с 30101810800000000174

Яценко Николай Иванович

СТРАХОВАТЕЛЬ
Яковлев Михаил Александрович
Адрес местонахождения: 141250 Россия, Московская область, Пушкинский р-н, п. Ашукино, ул. Громова, дом 20
Паспорт 4601 №804742 выдан 13.07.2001г Правдинским ГОМ Пушкинским УВД Московской обл.
ИНН 503804753067

Яковлев Михаил Александрович

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
8 (800) 200 99 77
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

РОМАНОВ
Владимир Васильевич

ИНН 503804753451

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 1 августа 2007 года №28-ч

Президент

В.В. Кругликов

Регистрационный № 00845

Дата выдачи 01 июля 2008 года

РОСГОССТРАХ 0530 БИЛАЙН, МЕГАФОН, МТС ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ www.RGS.ru

Серия 4000 № 5719839 Форма 1 ЮЛ

ДОГОВОР (ПОЛИС) № 02/14/134/46
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Пушкино «11» января 2014 г.

ООО «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя Агентства в г. Пушкино Филиала ООО «Росгосстрах» в Москве и Московской области Яценко Николая Ивановича, действующего на основании доверенности 466-Дхк от 12.01.2011 г. с одной стороны, и **Романов Владимир Васильевич**, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от «09» января 2014г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1 Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3.3 Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

	Страховая сумма, руб.	Тариф, %	Премия, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	3 000 000,00 руб.	0,25	7 500,00
4.2. Страховая сумма по договору страхования в целом:		**Итого:**	**7 500,00**

4.3. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	3 000 000,00 руб.

5. ФРАНШИЗА: не установлена.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «16» января 2014 г. по 23 часа 59 минут «15» января 2015 г.

6.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии , и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

Бланк 1 »

ПРОГРАММА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
(физические лица, индивидуальные предприниматели)

6.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке. Тем не менее, в случае неуплаты очередного страхового взноса или его оплаты в меньшей, чем установлено настоящим Договором страхования сумме, действие страхования не распространяется на страховые случаи, произошедшие в период времени с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой, указанной в настоящем Договоре как дата уплаты очередного страхового взноса до 23.59 часов дня уплаты суммы задолженности.
6.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.
6.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

7. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
7.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 4 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: единовременным платежом не позднее 15.01.2014 г.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:
8.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
8.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
8.3. В целях настоящего Договора страхования оценочная деятельность Страхователя понимается с учетом сведений, указанных в Разделе 2 Заявления (Приложение 1).

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:
9.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «09» января 2014г. (Приложение 1).
9.2. Правила страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134.

10. ПРИЗНАК ДОГОВОРА - Возобновление договора № 02/13/134/46 от «09» января 2013г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
ООО «Росгосстрах»
Агентство в г. Пушкино Филиала ООО «Росгосстрах» в Москве и Московской области
Адрес местонахождения: 141200 Россия, Московская область, г. Пушкино, ул. Чехова, дом 16
Банковские реквизиты:
р/с 40701810900000000187 в ОАО "РГС Банк"
г. Москва, БИК 044579174, ИНН 5027089703
к/с 30101810800000000174

СТРАХОВАТЕЛЬ
Романов Владимир Васильевич
Адрес местонахождения: 141206 Россия, Московская область, г. Пушкино, 1-ый Салтыковский проезд, дом 6
Паспорт 4603 №163160 выдан 06.07.2002г. Пушкинским ГОМ Пушкинского УВД Московской обл.
ИНН 503804753451

М.П.

Яценко Николай Иванович

Романов Владимир Васильевич

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
8 (800) 200 99 77
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

РОСГОССТРАХ

0530 БИЛАЙН, МЕГАФОН, МТС ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ
www.RGS.ru

Серия 4000 № 3550680 Форма 1 ЮЛ

ПРОГРАММА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
(юридические лица, заключающие договора на проведение оценки)

ДОГОВОР № 09/14/134/46
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Пушкино, «29» июля 2014 г.

ООО «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства в г. Пушкино Яценко Николая Ивановича, действующего на основании Доверенности № 635-Дхк от 12.01.2014г., с одной стороны, и **ООО «Региональный Центр Оценки «ЭКОР»**, именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Яковлева Михаила Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 29.07.2014г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:
Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления оценочной деятельности оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой);

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, в результате нарушения таким оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, при проведении оценки на основании договора на проведение оценки, заключенного со Страхователем.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

ПРОГРАММА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
(юридические лица, заключающие договора на проведение оценки)

3.4. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) оценщика-работника Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям	**5 000 000,00 руб.**
4.2. Для судебных расходов и издержек:	возмещению не подлежит
4.3. Для ущерба, причинённого вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	Лимит возмещения 300 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	5 000 000,00 руб.

4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) оценщика-работника Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	5 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

17 500 (Семнадцать тысяч пятьсот) рублей 00 копеек

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):

в размере страховой суммы, установленной действующим на момент наступления страхового случая договором обязательного страхования ответственности каждого оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор.

Размер франшизы не может быть менее страховой суммы по обязательному договору страхования ответственности оценщика, подлежащему заключению каждым оценщиком в соответствии с требованиями по обеспечению имущественной ответственности членов саморегулируемой организации оценщиков перед заключившими договор на проведение оценки заказчиком и (или) третьими лицами, установленными действующим законодательством РФ.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с **0.00 «30» июля 2014 г. по 23 часа 59 минут «29» июля 2015 г.**

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

ПРОГРАММА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
(юридические лица, заключающие договора на проведение оценки)

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: единовременным платежом не позднее 01.08.2014г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:
9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:
10.1. Правила страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.
10.2. Заявление Страхователя с приложениями от «19» июля 2014г.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА
11.1. Возобновление договора № 08/13/134/46 от 05.08.2013г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей/ застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.

*Подпись Страхователя*_____

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
ООО «Росгосстрах»
Адрес местонахождения: 121059, г. Москва, ул. Киевская, дом 7
Подразделение Страховщика:
Агентство в г. Пушкино
141200, Московская область, г. Пушкино, ул. Чехова, дом 16
Банковские реквизиты:
р/с №40701810900000000187 в ОАО "РГС Банк" г. Москва, к/с 30101810800000000174,
ИНН: 5027089703, БИК: 044579174

Руководитель
Н. И. Яценко
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «Региональный центр оценки «ЭКОР»
Адрес местонахождения: 141200, Московская область, г. Пушкино, пл. Советская, дом 4/12
Банковские реквизиты:
р/с № 40702810304100141170 в Банке "Возрождение" ОАО г. Москва,
к/с 30101810900000000181, БИК: 044525181,
ИНН: 5038001764

Генеральный директор
М. А. Яковлев
М.П.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
☎ 8 (800) 200 99 77
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)