



ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ МИХЕЕВ В.В.

Телефон: 8 (831) 464-07-64; Мобильный: 8 951 903-20-37;

Email: bazilliy@yandex.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 270521/4820

**Определение рыночной стоимости объекта недвижимости:
нежилого здания, общей площадью 1202,3 квадратных метров,
расположенного по адресу: Нижегородская область,
Сеченовский р-н, Мурзицкий, с Ратово, ул Молодежная, д.15.**

Дата определения стоимости: 25 мая 2021 г.

Дата составления отчета: 27 мая 2021 г.

**Заказчик: Комитет по управлению
муниципальным имуществом и
земельными ресурсами Сеченовского
района**

Оценщик: Предприниматель Михеев В.В.

**г. Нижний Новгород
2021 г.**

Сопроводительное письмо- заключение
Руководителю Комитета по управлению муниципальным имуществом
и земельными ресурсами Сеченовского района Федосеевой Н.Н.

Уважаемая Наталья Николаевна!

Согласно Договору № 250521/4820 от 25 мая 2021 года, Оценщиком Индивидуальным Предпринимателем Михеевым В.В произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилого здания, общей площадью 1202,3 квадратных метров, расположенного по адресу: Нижегородская область, Сеченовский р-н, Мурзицкий, с Ратово, ул Молодежная, д.15. (далее «Объекты оценки»)

Дата (период) проведения работ по оценке: с 25 по 27 мая 2021 года.

Цель и задачи оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результата оценки: результат оценки предполагается использовать для продажи объекта оценки на торгах. Отчет об оценке не может использоваться для других целей.

Дата определения стоимости: 25 мая 2021 года.

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Дата составления отчёта: 27 мая 2021 года.

Форма отчёта об оценке и его содержание соответствуют ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. [1], Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» [2], Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» [3], Федеральному стандарту оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» [4]. Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»[5]

Оценщик не проводил как часть работы проверку прав собственности и выявление возможных ограничений на них. Ответственность за достоверность подобной информации он не несет.

Оценка производится из допущения, что здание будет продано с возможностью дальнейшего сноса и утилизации. Разборка здания предполагает получение и продажу вторичных строительных материалов

Проведенные расчёты и анализ позволяют сделать вывод, что по состоянию на **25 мая 2021 года** рыночная стоимость оцениваемого имущества составляет:

490 000 (Четыреста девяносто тысяч) рублей, в том числе НДС 20%

Благодарю за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением

Оценщик

В.В. Михеев

Оглавление.

Сопроводительное письмо- заключение.....	2
Оглавление	3
Задание на оценку.....	4
1. Основные факты и выводы.....	5
1.1 Основание проведение оценки.....	5
1.2 Общие сведения.....	5
1.3 Вид определяемой стоимости.....	5
1.4 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	5
1.5 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.....	5
1.6 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	5
2. Сведения о заказчике оценки, исполнителе и об оценщике.....	6
3. Сертификат качества оценки.....	7
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	8
5. Применяемые стандарты.....	9
6. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	9
7. Описание объекта оценки.....	10
7.1 Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
7.2 Общая характеристика объекта оценки.....	10
7.3 Местоположение объекта оценки.....	11
7.4 Географическая справка.....	12
7.4.1 Нижегородская область.....	12
7.4.2 Сеченовский район.....	12
7.4.3 Вывод:.....	13
7.5 Правовые и учетные характеристики объекта оценки.....	14
7.6 Определение износа объектов оценки.....	14
7.7 Информация о текущем использовании объектов недвижимости.....	16
7.8 Наиболее эффективное использование объектов оценки.....	16
7.9 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость.....	17
8. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	17
8.1 Затратный подход.....	17
8.2 Сравнительный подход.....	17
8.1 Доходный подход.....	17
8.2 Выбор методов расчета.....	18
9. Применение затратного подхода.....	18
9.1 Определение восстановительной стоимости объекта.....	19
9.1.1 Определение укрупненных показателей стоимости нового строительства.....	19
9.1.2 Определение индекса пересчета стоимости.....	20
9.1.3 Определение коэффициента прибыли предпринимателя.....	20
9.1.4 Расчет стоимости нового строительства.....	21
9.1.5 Определение нормы выхода материалов.....	22
9.1.6 Стоимость имущества, определённая затратным подходом.....	23
9.2 Сравнительный подход.....	23
9.3 Доходный подход.....	24
10. Согласования результатов оценки.....	25
11. Итоговое заключение о стоимости объекта оценки.....	25
12. Источники информации в отчете.....	26
13. Приложение № 1. Фотографии объекта оценки.....	27
14. Приложение № 2. Копии и распечатки документов.....	30
15. Приложение № 3 Нормы выхода материалов.....	37
16. Приложение № 4 Документы Оценщика.....	40

Задание на оценку.

➤ **Объект оценки** - объекты недвижимости: нежилое здание общей площадью 1202,3 квадратных метров, расположенного по адресу: Нижегородская область, Сеченовский р-н, Мурзицкий, с Ратово, ул Молодежная, д.15.

➤ **Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:**

Нежилое двухэтажное кирпичное здание. Кадастровый номер 52:48:0300002:683. Бывшая школа. Год постройки - 1987. Материал стен – кирпич. Общая площадь – 1202,3 кв.м. Высота 6,5 м. Строительный объем – 5362,6 куб.м. Технический паспорт от 29.05.2007. Выписка из ЕГРН от 21 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-59698173.. *Объект не пригоден для дальнейшей эксплуатации по прямому назначению, находится в аварийном состоянии, представляет опасность, восстановлению не подлежит, предназначен для продажи на торгах с возможностью разборки и утилизации*

➤ **Местоположение** нежилого здания - Нижегородская область, Сеченовский р-н, Мурзицкий, с Ратово, ул Молодежная, д.15

➤ **Имущественные права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости:** – Собственность. Правообладатель –Сеченовский муниципальный район Нижегородской области. Номер и дата государственной регистрации 52-52-18/020/2007-131 26.07.2007

➤ **Цель оценки** - Определение рыночной стоимости объектов оценки;

➤ **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения** – Результат оценки предполагается использовать для продажи объектов оценки на торгах. Отчет об оценке не может использоваться для других целей;

➤ **Виды стоимости** – Рыночная;

➤ **Дата оценки** – 25 мая 2021 г.;

➤ **Срок проведения оценки** – с 25 по 27 мая 2021 г.

➤ **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**

Оценка производится из допущения, что здание будет продано с возможностью дальнейшего сноса и утилизации. Разборка здания предполагает получение и продажу вторичных строительных материалов.

Оценка проводится на основании предоставленных документов и устных сообщений Заказчика.

Эксплуатация объектов и их использование для дальнейшего строительства не имеют экономической и технической целесообразности.

Рыночная стоимость имущества определяется без учета стоимости земельных участков. Рыночная стоимость имущества определяется с учетом НДС.

Учитывая цель оценки, не указывается интервал стоимости, в котором может находиться стоимость оцениваемого имущества

Другие допущения и ограничения на усмотрение оценщика, в соответствии с действующим законодательством.[8]

1. Основные факты и выводы.

1.1 Основание проведение оценки.

Настоящий отчет № 270521/4820 от 27 мая 2021 года составлен на основании Договора № 250521/4820 от 25 мая 2021 года.

1.2 Общие сведения.

Оценщик производит определение рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилого здания, общей площадью 1202,3 квадратных метров, расположенного по адресу: Нижегородская область, Сеченовский р-н, Мурзицкий, с Ратово, ул Молодежная, д.15. (далее «Объект оценки»). [8]

Дата (период) проведения работ по оценке: с 25 по 27 мая 2021 года;

Дата определения стоимости: 25 мая 2021 года;

Дата составления отчёта об оценке: 27 мая 2021 года.

Дата обследования объектов оценки: 25 мая года.

Цели и задачи оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результата оценки: результат оценки предполагается использовать для продажи объектов оценки на торгах. Отчет об оценке не может использоваться для других целей.[8]

1.3 Вид определяемой стоимости.

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.[8]

Под термином «**рыночная стоимость**» в настоящем отчете понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме. [1]

1.4 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

При проведении оценки в рамках Затратного подхода использовался метод сравнительной стоимости единицы, давший результат **490 000 (Четыреста девяносто тысяч) рублей, в том числе НДС 20%**.

Методы Сравнительного и Доходного подходов не применялись.

1.5 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости, полученная при проведении оценки составляет:

490 000 (Четыреста девяносто тысяч) рублей, в том числе НДС 20%

1.6 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

1. Настоящая оценка получена из допущения, что здание будет продано на торгах *с возможностью сноса и утилизации*. Отчет об оценке не может использоваться для других целей.

2. Оценка получена на основании документов и устных сообщений Заказчика, приведенных в отчете. Ориентировочное определение строительных объемов зданий

произведено по визуальным ориентировочным размерам и согласовано в виде допущения в задании на оценку.

3. Настоящая оценка проведена из предположения, что износ объектов составляет предельную величину, лежащую в диапазоне более 80 % от стоимости нового имущества, эксплуатация объектов и их использование для дальнейшего строительства не имеют экономической и технической целесообразности. Если, при проведении детального технического обследования объектов, специализированными экспертными организациями, будут получены другие выводы относительно износа оцениваемого имущества, стоимость, полученная в настоящем отчете, может быть скорректирована.

4. Рыночная стоимость имущества определена без учета стоимости земельного участка под объектами.

5. Рыночная стоимость имущества определена с учетом НДС.

6. В силу недостаточности исходной информации, неоднозначности экспертных данных и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины стоимости.

2. Сведения о заказчике оценки, исполнителе и об оценщике.

Заказчик: Муниципальное образование Сеченовского района Нижегородской области

Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Сеченовского муниципального района Нижегородской области в лице руководителя Федосеевой Натальи Николаевны, действующей на основании Положения о Комитете.

Реквизиты Заказчика: ИНН 5230002266 КПП 523001001 ОГРН 1025201103729 ОКВЭД 84.11.31 ОКПО 47055267

л/с 030104002 открыт в УФК по Нижегородской области (Финансовое управление, КУМИ администрации Сеченовского района)

р/с 03231643226490003200

к/с 40102810745370000024

БИК 012202102

Банк: ВОЛГО – ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Нижегородской области г. НИЖНИЙ НОВГОРОД

Независимый Оценщик: Индивидуальный предприниматель Михеев Василий Васильевич. ИНН 526100805630, ОГРНИП 304526126600250, дата внесения записи 22 сентября 2004 г.

Свидетельство о государственной регистрации: № 7101 от 4 августа 2003 г.

Диплом о профессиональной переподготовке оценщиков: МИПК ННГАСУ по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 582095 от 11 июля 2003 г.

Сведения о повышении квалификации оценщика:

Свидетельство о повышении квалификации: № 1318 от 19 мая 2006 г.

Свидетельство о повышении квалификации: № 1831 от 24 апреля 2009 г

Свидетельство о повышении квалификации: № 02935 от 24 февраля 2012 г

Свидетельство о повышении квалификации: № 001349 от 18 февраля 2015 г

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 001849-1 от 29 декабря 2017г по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия аттестата заканчивается 29.12.2020. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году», срок действия квалификационного аттестата продлен до **29.07.2021г**

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002049-2 от 16 января 2018г по направлению «Оценка движимого имущества». Срок действия аттестата

заканчивается 16.01.2021. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году», срок действия квалификационного аттестата продлен до **16.08.2021г**

Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности № 003805-3 выдан 16.02.2018 г «Оценка бизнеса» В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году», срок действия квалификационного аттестата продлен до **16.06.2021г**

Членство в саморегулируемой организации оценщиков: Член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», № в реестре общества 000186. Адрес СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков»: г. Москва, ул. 1-й Басманный пер., д. 2а, оф.5.

Страхование: Полис № 433-542-037771/20 от 19 мая 2020 года обязательного страхования ответственности оценщика, выданный СПАО «Ингосстрах», г. Н. Новгород, действителен с 28.05.2020 до 27.05.2021 года

Полис № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-000186 от 04 июня 2020 года обязательного страхования ответственности оценщика, выданный СПАО «Ингосстрах» ОАО «АльфаСтрахование», г. Москва, действителен до 31.12.2021 года.

Стаж работы в оценочной деятельности: 17 лет

Место нахождения Оценщика: 603009, г. Нижний Новгород, ул. Пятигорская, дом 10 - 77. E-mail bazilliy@yandex.ru. Номер контактного телефона 8 9519032037

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.

К проведению настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонних организаций и специалистов не привлекалось.

Сведения о независимости оценщика.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами и с заказчиком в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;

Оценщик не является участником (членом) или кредитором заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

В деятельность оценщика не производилось вмешательства со стороны заказчика, либо иных заинтересованных лиц, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению, при проведении оценки объекта оценки.

Оценщик не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

3. Сертификат качества оценки

Автор отчета Михеев Василий Васильевич. Оценщик, выполнивший данную работу имеет: высшее образование по специальностям «Радиофизика и электроника», «Экономика и управление на предприятии». В области оценки диплом о профессиональной переподготовке оценщиков МИПК ННГАСУ по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 582095 от 11 июля 2003 г. Исполнитель данной работы имеет семнадцатилетний стаж работы по оценке имущества, занимается преподавательской деятельностью в области оценки, является

действительным членом Русского общества оценщиков. Квалификация оценщика соответствует полученным профессиональным знаниям и опыту, полученному в результате осуществления оценочной деятельности.

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются его личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также отсутствуют дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору № 250521/4820 от 25 мая 2021 года.) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым имуществом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ [1], Федеральных стандартов оценки [2, 3, 4, 5], Стандартов оценки Русского Общества Оценщиков [6].

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

1. Вся информация об оцениваемом имуществе предоставлена Заказчиком. Оценщик не производил обмер оцениваемых объектов, полагаясь на верность информации, предоставленной Заказчиком.

2. В процессе оценки, оценщик рассматривал объекты оценки как Муниципальное имущество, незаложенное и не обременённое иными долговыми обязательствами. [8] Оценщик не производил правовую экспертизу объектов оценки, информация о праве на оцениваемое имущество предоставлена Заказчиком. Ответственности в случае не подтверждения права на объекты оценки, оценщик не несет.

3. При определении стоимости объектов оценки оценщик принял следующие допущения:

- здания будут проданы на торгах, с возможностью дальнейшего сноса и утилизации. Разборка объектов предполагает получение и продажу вторичных строительных материалов
- при определении рыночной стоимости имущества стоимость земельных участков не рассматривается.
- Эксплуатация объекта и их использование для дальнейшего строительства не имеют экономической и технической целесообразности. [8]

4. Полная характеристика объектов оценки представлена в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;

6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации, а копии и распечатки документов приводятся в приложениях к отчету;

7. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных,

экономических, юридических, природных условий и прочих форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества;

8. Отчёт об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий осуществления последующих сделок с объектами оценки. Оценщик не предоставляет никаких гарантий и обязательств по поводу сохранности объектов оценки и отсутствия нарушений действующего законодательства в рассматриваемых правовых документах.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Оценщик не гарантирует, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной в настоящем отчете, если Заказчик будет использовать результат оценки для других целей.

10. Итоговая оценка, полученная в Отчете, не является единственным верным значением рыночной стоимости оцениваемого имущества. Результат оценки является вероятностной (неопределенной) величиной, и она не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости. Полученный результат является в некотором смысле наилучшим приближением некоторой величины, которую можно считать рыночной стоимостью оцениваемого имущества

11. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона. Однако, учитывая предполагаемое использование результата оценки, интервал стоимости, в котором может находиться стоимость оцениваемого объекта, не указывается.

12. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации» [1]

13. В настоящем отчете рыночная стоимость имущества определена с учетом НДС.

5. Применяемые стандарты.

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»; [2]
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; [3]
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»; [4]
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» [5]
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020 [6]

Использование названных выше Федеральных стандартов оценки обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности. Использование стандартов Российского общества оценщиков обосновывается обязательностью их применения для оценщиков, являющимися действительными членами Российского общества оценщиков.

6. Последовательность определения стоимости объекта оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

5. Составление отчета об оценке.[2]

7. Описание объекта оценки.

Объектом оценки является объект недвижимости нежилое здание общей площадью 1202,3 квадратных метров, расположенное по адресу: Нижегородская область, Сеченовский р-н, Мурзицкий, с Ратово, ул Молодежная, д.15. Эксплуатация объекта и его использование для дальнейшего строительства не имеют экономической и технической целесообразности. Здание имеет износ конструктивных элементов около 80%, возможное их предполагаемое использование - снос и утилизация. [8, 17]

7.1 Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки.

1. Заявка на оценку № 40 от 11.03.2021 г [8]
2. Технический паспорт от 29.05.2007. [17]
3. Выписка из ЕГРН от 21 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-59698173. [9]

7.2 Общая характеристика объекта оценки.

Нежилое двухэтажное кирпичное здание. Кадастровый номер 52:48:0300002:683. Бывшая школа. Год постройки - 1987. Материал стен – кирпич. Общая площадь – 1202,3 кв.м. Высота 6,5 м. Строительный объем – 5362,6 куб.м. Технический паспорт от 29.05.2007. Выписка из ЕГРН от 21 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-59698173. *Объект не пригоден для дальнейшей эксплуатации по прямому назначению, находится в аварийном состоянии, представляет опасность, восстановлению не подлежит, предназначен для продажи на торгах с возможностью разборки и утилизации*

Собственность. Правообладатель – Сеченовский муниципальный район Нижегородской области. Номер и дата государственной регистрации 52-52-18/020/2007-131 26.07.2007.

Заказчиком оценки является Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Сеченовского муниципального района Нижегородской области. Реквизиты приведены в п.2. настоящего отчета.

Балансовая стоимость – нет информации.

Фотографии объектов приведены в Приложении № 1 к настоящему отчету.

Справочная информация из базы Росреестра по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Кадастровый номер:	52:48:0300002:683
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	06.07.2011
Площадь ОКС'а:	1202,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	10629654,53
Дата внесения стоимости:	12.01.2021
Дата определения стоимости:	01.01.2020
Адрес (местоположение):	Нижегородская область, Сеченовский р-н, Мурзицкий, с Ратово, ул Молодежная, д.15
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Школа)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1987
(ОКС) Завершение строительства:	1987
Дата обновления информации:	12.01.2021
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	22:249:900:000359170
Инвентарный номер:	390

Условный номер:	52-52-18/020/2007-131
Права и ограничения	
Право № 52-52-18/020/2007-131 от 26.07.2007 (Собственность)	

7.3 Местоположение объекта оценки.

Имущество расположено по адресу: Нижегородская область, Сеченовский р-н, Мурзицкий, с Ратово, ул Молодежная, д.15.[8]. Карты местоположения объектов оценки приведены на рисунках №№ 7.1. 7.2. 7.3. 7.4.

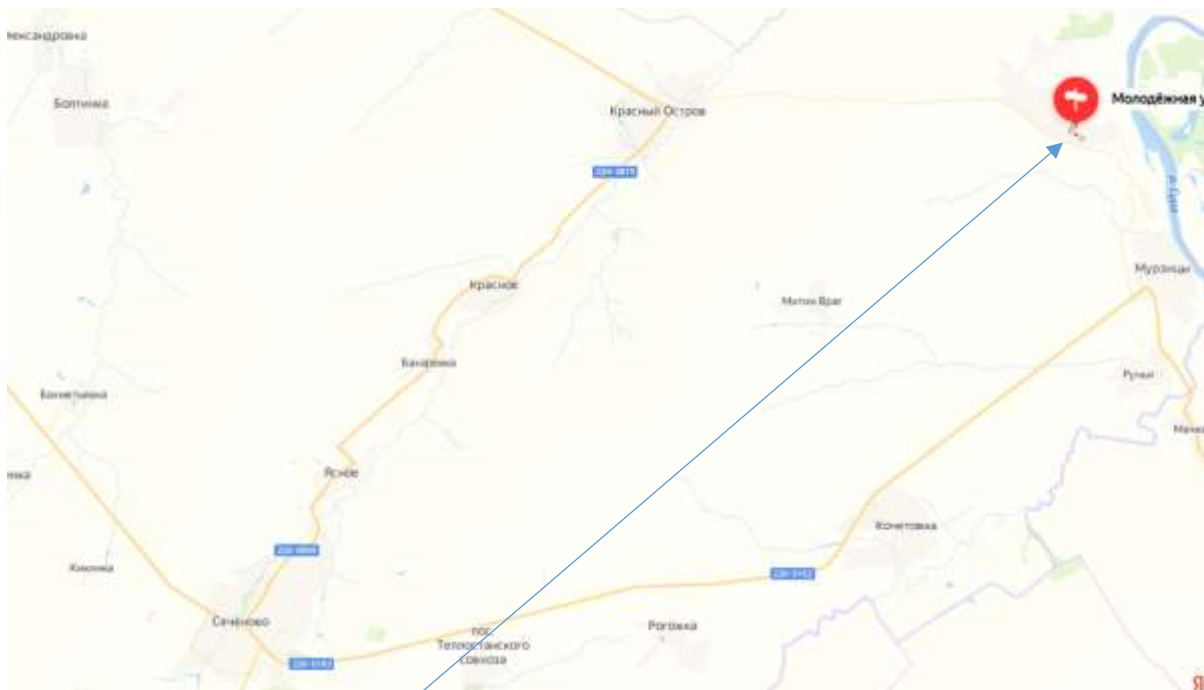


Рис. 7.1. Расположение села Ратово на карте района



Рис. 7.2. Расположение объекта оценки на карте села Ратово

7.4 Географическая справка.

7.4.1 Нижегородская область

Местоположение: центр Европейской части России, вдоль 57 параллели

Территория: 76,5 тыс. кв. км., приблизительно соответствует общей площади стран Бенилюкса.

- 1% - сельскохозяйственные угодья
- 48% - лесные массивы
- 2% - реки и озера
- 9% - прочие

Областной центр: Нижний Новгород (1,4 млн. человек). По численности населения третий город РФ. Расположен в 400 км. к северо-востоку от Москвы, на слиянии рек Ока и Волга

Население: 3,7 млн. человек (около 2,5% населения России). Высокий уровень урбанизации: 78,2% населения проживает в городах

Плотность населения: 48,5 на кв. км.

Климат: средняя температура летом +20 С (68F), зимой - 12 С (10F).

Окружающая среда: 48% лесные угодья, 9000 рек, 3000 озер и прудов

Основные отрасли промышленности: автомобилестроение, машиностроение, перерабатывающая, химическая и нефтехимическая промышленность

Природные ресурсы: месторождения строительного и стекольного песка, титано-циркониевого песка, гипса, соли, хвойные и березовые леса, минеральная вода. Ведется разведка запасов нефти на севере области.

Правительство: Губернатор, Законодательное Собрание (45 депутатов). Избираются на 4 года

Административная структура: 52 района, 25 городов, 4600 деревень

Отличительные черты Нижегородской области:

- политическая стабильность
 - высокотехнологичная производственная база
 - наличие высококвалифицированных кадров
 - развитая инфраструктура ВЭД
 - доступ к рынкам сбыта Волго-Вятского региона (Ассоциация Экономического Взаимодействия «Большая Волга»)
 - низкий уровень преступности
 - развитая законодательная база
- благоприятный инвестиционный климат [12]

7.4.2 Сеченовский район.

Сеченовский район располагается в юго-восточной части Нижегородской области.

Район граничит на юге с территорией Большеигнатовского района Мордовии, на востоке с Порецким районом Чувашии, на западе и севере с Краснооктябрьским и Пильнинским районами Нижегородской области.

Районный центр - село Сеченово находится в 220 км от областного центра города Нижнего Новгорода, до ближайшей железнодорожной станции города Сергач 50 км. К востоку от села Сеченово, в 25 км, протекает река Сура, которая судоходна с весеннего паводка.

Сеченово - это старинное русское село, основанное Иваном Грозным в 1552 году.

Площадь района - 101300 га.

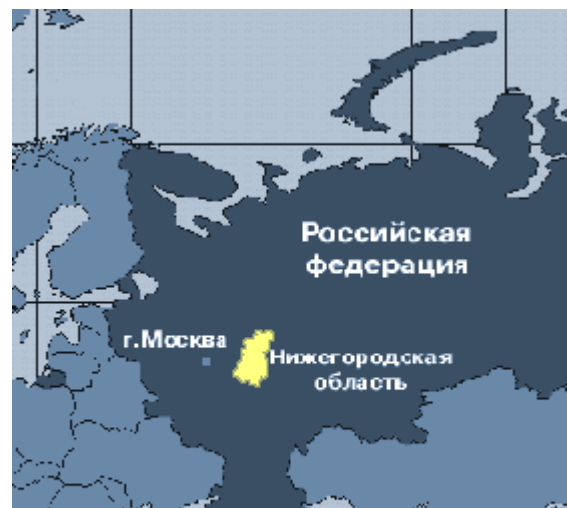


Рисунок № 7.3. Расположение Нижегородской области

Почвы в основном черноземы оподзоленные и выщелочные. Здесь черная, почти как уголь, земля. Наибольший удельный вес в общей земельной площади занимают сельскохозяйственные угодия-90%. Распаханность района составляет 67% площади.

Территория Сеченовского района характеризуется недостаточной залесенностью, лесистость района составляет лишь 2% к общей площади.

Район располагает запасами минеральных ресурсов:

- глины для изготовления кирпича - около 2 млн.куб.м.,
- строительных песков - около 0.2 млн. куб.м.

Кроме того на территории района находится месторождение минеральной воды (общая минерализация которой составляет 1.3 – 2.0 гл).

На территории района проживает 17735 человек.

из них: мужчин – 8 тыс. человек, женщин – 9,7 тыс. человек

Численность населения в трудоспособном возрасте – 9,8 тыс. чел.

На территории района в основном проживает русское население, есть поселения мордвы и татар. [15]

Сеченовский район всегда был и остается сельскохозяйственным районом. На территории района сельским хозяйством занимаются 18 сельскохозяйственных предприятий, которые специализируются на производстве мяса и молока. Всего в сельскохозяйственном производстве занято 2,21 тыс. человек, что составляет 20,4% от общего числа занятых в экономике района.

Общеобразовательный комплекс района включает в себя 29 образовательных учреждений: 8 начальных школ, 12 основных школ, 9 средних школ. Также на территории района действует профессиональное училище в с. Сеченово осуществляет подготовку учащихся по следующим специальностям: тракторист-машинист, электрик, повар-продавец, бухгалтер, оператор ЭВМ, водитель, социальный работник.

В районе имеется 30 сельских домов культуры, 23 библиотеки, детская музыкальная школа, 2 музея и кинотеатр

В больничный комплекс района входят: центральная районная больница (ЦРБ), и две участковые больницы в селе В-Талызино и в селе Кочетовка, также 27 фельдшерско-акушерских пунктов.

Сеченовский район является узлом шоссейных дорог, так как граничит с республиками: Мордовия и Чувашия. Через район проходят автомобильные дороги на города: Н-Новгород, Сергач, Ульяновск, Тольяти, Шумерля.[15, 16]

7.4.3 Вывод:

Из приведенного описания можно сделать вывод, что объект оценки находится в одном из сельскохозяйственных районов Нижегородской области, где слабо развита промышленная инфраструктура, однако развито автомобильное сообщение, сельское хозяйство, неплохие инвестиционные условия и перспективы.

В районе проживает около 18 тысяч человек, 10 тысяч которых находятся в трудоспособном возрасте, в районном центре развивается торговля, небольшие производства связанные с сельским хозяйством, неплохо налажено административное управление.



Рисунок № 7.4. Расположение района на карте области

7.5 Правовые и учетные характеристики объекта оценки.

Вид права: - Собственность.

Субъект права: - Сеченовский муниципальный район Нижегородской области. Номер и дата государственной регистрации 52-52-18/020/2007-131 26.07.2007

Кадастровый номер 52:48:0300002:683.

Кадастровая стоимость 10 629 654.53 руб

Балансовая стоимость: нет информации

7.6 Определение износа объектов оценки.

Применительно к вопросам оценки износ означает потерю стоимости объекта оценки в процессе его эксплуатации или длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в целом.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценения) под воздействием различных факторов. [10, 11, 14, 15]

Накопленный износ – это сумма физического, функционального и внешнего износов.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности, как в результате его естественного старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Физический износ может быть устранимым и неустранимым. К *устраимому* относят, так называемый отложенный ремонт, проведение которого на дату оценки является целесообразным и экономически обоснованным. *Неустранимый* физический износ – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Для оцениваемого имущества, *общий физический* износ вызван физическим износом конструктивных элементов объектов. Работы по определению износа, проведенные Оценщиком, основываются на оценке фактов, полученных визуальным путём без применения специального оборудования, приборов и средств. На величину физического износа определенную оценщиком, повлияли данные, полученные из сведений Заказчика. [8, 22, 27].

Работы по определению износа, проведенные Оценщиком, основываются на оценке фактов, полученных визуальным путём без применения специального оборудования, приборов и средств. Физический износ оценивался путём сравнения признаков износа, выявленных в результате обследования, изучения данных технического паспорта с их значениями, приведёнными в Таблицах 1-71 [13].

Результаты оценки физического износа всех имеющихся конструктивных элементов с удельными весами, конструктивных элементов и описанием признаков износа объекта оценки, приведены в таблице № 8.1.

Таблица № 8.1. Физический износ объекта оценки.

Конструктивные элементы зданий	Удельный вес конструктивных элементов, %	Техническое состояние	Износ элементов, %	Приведённый износ элементов, %
Фундаменты	6	Сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания. Искривление и значительная осадка отдельных участков стен	45	2,7
Стены, перегородки	17	Массовые прогрессирующие сквозные трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен	50	8,5
Перегородки	6	Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями	40	2,4

Перекрытия	13	Трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам Развивающиеся трещины у опорных участков плит, прогибы	50	6,5
Крыша	5	Местные разрушения панелей, деструкция утеплителя, массовые протечки и промерзания.	70	3,5
Полы	13	Прогибы и просадки, массовые изломы отдельных досок, местами полное разрушение	70	9,1
Проемы	11	Остекление частично отсутствуют, проемы разохлись	60	6,6
Лестницы и входы	5	В подступенках глубокие трещины, отдельные проступи отпали, маршевые плиты (косоуры) имеют трещины и обнажения арматуры, прогиб косоуров (маршей	50	2,5
Отделочные работы	9	неудовлетворительное (требуется полная замена)	80	7,2
Санитарно-технические и электротехнические устройства	12,8	неудовлетворительное (требуется полная замена)	80	10,24
Прочие работы	2,2	неудовлетворительное (требуется полная замена)	80	1,76
Итого:	100			60

Таким образом, общий физический износ объекта оценки составляет – *60% от стоимости нового объекта.*

При физическом износе конструктивных элементов более 60%, как правило, требуется их полная замена.

Согласно данным Заказчика *Объект не пригоден для дальнейшей эксплуатации по прямому назначению, находится в аварийном состоянии, представляет опасность, восстановлению не подлежит, предназначен для продажи на торгах с возможностью разборки и утилизации.*

Функциональный износ может быть вызван несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости в соответствии с характером наиболее эффективного использования объекта. Признаками функционального износа являются несоответствие объёмно-планировочного и/или конструктивного решения современным рыночным стандартам, устаревание инженерного оборудования, необходимого для нормальной эксплуатации здания в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Учитывая предполагаемое использование результата оценки, расчёты по определению функционального износа в настоящей работе не проводились.

Внешний износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определённое использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений и т. п.

Внешний износ объекта составляет существенную величину. Здание школы не эксплуатируется из-за внешнего износа (школа закрыта), здание подобных размеров в селе Ратово не востребовано, поэтому оно разрушается, и на дату оценки находится в аварийном

состоянии. Экономической целесообразности восстановление здания не имеет. Предполагается его снос для использования вторичных стройматериалов.

Таким образом, совокупный износ оцениваемого имущества составляет значительную величину и состоит из всех видов устареваний, однако, для проведения расчетов требуется только определение величины физического износа, которая лежит в диапазоне около 60 % от стоимости нового строительства.

7.7 Информация о текущем использовании объектов недвижимости

На дату оценки объект оценки не эксплуатируется. Объект предназначен для сноса и утилизации, так как представляют опасность для окружающих[8]

7.8 Наиболее эффективное использование объектов оценки.

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной.[11] Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование называется анализом наиболее эффективного использования (НЭИ). Определение НЭИ основано на суждении оценщика и его аналитических способностях, т. е. использование, указанное в анализе, является мнением, а не фактом.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости. Анализ наиболее эффективного использования обычно выполняется:

- для участка земли как свободного
- для участка земли с существующими улучшениями.

При определении наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Если стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной. Однако, в настоящей работе в соответствии с заданием на оценку стоимость земли не рассматривается.

Что касается самих зданий, то для целей настоящей оценки нет необходимости проводить анализ наиболее эффективного использования.

Учитывая существующее и предполагаемое назначение, и существующее состояние объектов оценки, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием объекта является его снос, и продажа материалов из которых они изготовлены, то есть утилизация.

В предположении такого использования объектов нет необходимости проводить так же и детальный анализ рынка недвижимости.

7.9 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость.

В процессе проведения оценки Оценщиком не было обнаружено никаких других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки и существенно влияющих на их стоимость.

8. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.

При определении рыночной стоимости имущества используются три подхода к оценке:

- Затратный;
- Сравнительный;
- Доходный.

Каждый из этих подходов приводит к получению разных ценовых характеристик объекта. Дальнейший анализ позволяет определить степень весомости каждого подхода и сделать окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.[2, 11, 14, 15]

8.1 Затратный подход.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства, либо замещения объекта оценки, с учётом его износа. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что типичный покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности. При оценке недвижимости, в отличие от строительного проектирования, срок строительства считается пренебрежительно малым.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «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»[2]

8.2 Сравнительный подход.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Основан на принципе замещения, то есть рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. [11, 14, 15].

Основной используемый принцип --- сопоставление.

Стоимость оцениваемого объекта определяется ценами недавних сделок или предложений купли-продажи схожих по своим характеристикам объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемыми и сравниваемыми объектами.

8.1 Доходный подход.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.[11, 14, 15]

Другим положением оценки по ее доходности является принцип, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за имущество больше, чем затраты на приобретение другого имущества, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, используемый подход подразумевает, что стоимость объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем от сдачи её в аренду.

В соответствии с принятыми представлениями и законодательством, доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать

будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы [2, 11, 14, 15]

8.2 Выбор методов расчета.

Из краткой теории подходов к оценке можно сделать следующие замечания.

1. Затратный подход при оценке можно использовать всегда, если объект оценки является результатом человеческого труда.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)[5]

2. Доходный подход. Достоверной информации по доходам и расходам, которые характерны для объектов не имеется.

3. Сравнительный подход. Достоверная и доступная для анализа информация о продажах и предложениях на аналогичные объекты на открытом рынке отсутствует.

Анализируя применимость методов различных подходов для целей оценки в настоящем отчете, приходим к выводам, что для оценки объектов оценки в настоящей работе имеется возможность для применения Затратного подхода. Методы Доходного и Сравнительного подходов не применяются. [2, 11, 14, 15]

9. Применение затратного подхода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства, либо замещения объекта оценки, с учётом его износа. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что типичный покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности. При оценке недвижимости, в отличие от строительного проектирования, срок строительства считается пренебрежительно малым.

В классическом варианте расчета рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом, обязательным этапом является оценка земельного участка с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного экономического использования.

В данной работе учет стоимости земельных участков не проводится, в соответствии с заданием на оценку.

В соответствии с выводом наиболее эффективного использования, лучший вариант использования объектов это снос и утилизации. В этом случае, рыночная стоимость недвижимого имущества определяется на базе восстановительной стоимости строительства аналогичного объекта, по примерным нормам выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, при этом нормы выхода определяются с учетом конструктивных особенностей объектов, этажности, износа и строительного объема.

Поэтому рыночная стоимость имущества с использованием затратного подхода в данном случае, рассчитывается по формуле:

$$PC = BC * K_{\text{выхода}} \quad (1)$$

где: PC – рыночная стоимость имущества

BC – восстановительная стоимость объекта.

K выхода – коэффициент (норма) выхода материалов, получаемых при их сносе.[16]

Под восстановительной стоимостью объекта оценки понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, без учета износа объекта оценки – стоимость нового строительства.

Реализация затратного подхода в данном случае предполагает осуществление следующих процедур.

1. Рассчитывается стоимость затрат на строительство нового аналогичного объекта недвижимости, в рыночных ценах на дату оценки (далее «Восстановительная стоимость – ВС»).

2. Рассчитывается рыночная стоимость объекта недвижимости при утилизации путем умножения восстановительной стоимости объекта оценки (ВС) на коэффициент выхода $K_{\text{выхода}}$.

Расчет стоимости нового строительства здания, включает следующие этапы:

1. Определение базовой восстановительной стоимости (BC_6) в базовых ценах 1969 г. по данным о восстановительной стоимости аналога.

2. Определение корректирующих поправок для устранения различий объекта оценки от аналога.

3. Расчет фактической восстановительной стоимости в базовых ценах 1969 г. как произведения базовой восстановительной стоимости, цепных корректирующих поправок.

4. Расчет индекса перехода от базовых цен к текущим ценам.

5. Расчет восстановительной стоимости – стоимости нового строительства в текущих ценах.

Таким образом, восстановительная стоимость нового строительства здания определяется по формуле:

$$BC = BC_6 \cdot \prod_{i=1}^n k_i \cdot I_{\text{баз-до}} \cdot K_{\text{ни}} \cdot K_{\text{НДС}} \quad (2)$$

где: BC_6 – базовая восстановительная стоимость в ценах 69 г.

Pk_i – произведение корректирующих поправок.

$I_{\text{баз-до}}$ – индекс перехода от базовых цен к ценам на дату оценки.

$K_{\text{ни}}$ – коэффициент, учитывающий прибыль инвестора (заказчика строительства).

$K_{\text{ндс}}$ – коэффициент, учитывающий НДС

9.1 Определение восстановительной стоимости объекта.

Под восстановительной стоимостью объекта оценки понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, без учета износа объекта оценки – стоимость нового строительства.

9.1.1 Определение укрупненных показателей стоимости нового строительства.

Расчет стоимости нового строительства производился **по методу сравнительной стоимости единицы имущества**, который основывается на применении единичных скорректированных укрупнённых показателей затрат на создание аналогичного имущества. За единицу сравнения взят 1 кубический метр строительного объема зданий.

При определении стоимости нового строительства зданий использована нормативно-методическая база УПВС [25], при этом за базисный уровень цен принят уровень цен 1969 года. Данный метод относится к наиболее оперативным и обеспечивает приемлемую точность.

Стоимость 1 куб м. нежилого здания котельной определена согласно таблицы 25. *«Кирпичные двухэтажные школы.» «Сборник 7 Зданий общеобразовательных школ», раздел 1 «Общеобразовательные школы», столбец «в» (строительный объем 5000 куб м) простая отделка и составляет 19,7 рублей.*

Таблица 25. Кирпичные двухэтажные

Группа капитальности I

Характеристика здания. Фундаменты бутовые, бутобетонные или сборные железобетонные; стены кирпичные; перекрытия сборные железобетонные; полы дощатые; кровля железная или из асбестоцементных листов по деревянным стропилам.

Имеется центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон, электрочасофикация и сигнализация.

Таблица 25

Восстановительная стоимость 1 куб. м объема здания в руб.

Территориальные пояса	Объем здания, куб. м, до					
	3000		5000		10000	
	Внутренняя отделка					
	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная
	а	б	в	г	д	е
1	19,3	20,9	19,7	21,3	19,8	21,4
2	20,3	21,9	20,7	22,4	20,8	22,5
3	22,2	24	22,6	24,5	22,8	24,6
4	23,2	25,1	23,6	25,6	23,8	25,6
5	24,1	26,1	24,6	26,6	24,8	26,8
6	34,7	37,6	35,5	38,3	35,6	38,5
7	38,6	41,8	39,4	42,6	39,6	42,8
8	40,5	43,8	41,4	44,7	41,6	44,9
9	52,1	56,5	53,2	57,5	53,5	57,7

Судя по имеющимся данным оцениваемое здание по своим характеристикам почти совпадают с табличными аналогами. Дополнительных корректировок не проводилось, делаем допущение, что укрупненные показатели учитывают все конструктивные характеристики зданий.

9.1.2 Определение индекса пересчета стоимости.

Для перехода к уровню цен 1984 года от уровня 1969 с учетом территориального коэффициента для Нижегородской области 1,04 применён индекс для общеобразовательных школ 1,17. Общий индекс **1,22** [18].

Для перехода от цен 1984 г. к уровню цен 1991 г. был применен переходный индекс 1,6 «Общеобразовательные школы» с учетом территориального коэффициента для Горьковской области 0,94. Общий индекс **1,5** [24].

Для перехода от цен 1991 года на дату оценки был применен индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по Нижегородской области (без НДС) к базе 1991 года. На второй квартал 2021 года индекс составил – **98,64**. [21].

Сводный индекс пересчета от уровня цен 1969 г. к ценам на дату оценки составляет **180,99**

9.1.3 Определение коэффициента прибыли предпринимателя.

Для расчетов стоимости нового строительства необходимо определить коэффициент прибыли предпринимателя, сделаем пояснения относительно этой составляющей стоимости.

Прибыль предпринимателя ассоциируется с понятиями застройщик, заказчик, девелопер, предприниматель, инвестор, и т.п.

Для организации процесса строительства в общих чертах требуется:

- определить местоположение и возможность приобретения участка земли;
- разработать инвестиционный проект (консалтинговые услуги по разработке инвестиционного проекта имеют свою прибыль);
- выбрать оптимальный вариант;
- использовать либо свои деньги, либо взять кредит, либо привлечь инвесторов "на паях" (определить линию финансирования);
- вступить в права владения или аренды земельным участком (одновременно определить разрешенные варианты застройки и выхода площадей при строительстве), при этом определяется и арендуется дополнительная вспомогательная площадь, требуемая для производства строительных работ в части расположения бытовок, складирования материалов, работы механизмов;
- заказать индивидуальный проект строительства или привязать типовой проект на местности с учетом архитектурных сервитутов, возможностей подсоединения к имеющимся инженерным сетям и грунтовых особенностей (проектировщики имеют свою прибыль, для снижения которой устраиваются тендеры);
- пройти процедуры согласования;

- найти генподрядчика - строителя, при этом зачастую устраиваются тендеры для определения генподрядчика с минимальной (или оптимально приемлемой) сметной стоимостью строительства;
- согласовать с генподрядчиком сметы, календарные планы, графики финансирования;
- создать дирекцию строящегося комплекса;
- начать, наконец-то, строить.

В процессе строительства при необходимости заключаются договора на услуги риэлторских фирм по продаже объектов недвижимости по завершению строительства (риэлторы имеют свою прибыль).

Совокупность всех этих функций ведет к понятию прибыли предпринимателя. Наличие прибыли предпринимателя, и ее величина зависят от совокупного количества функций, которые может принять на себя предприниматель (инвестор, девелопер и т.п.).[20]

Для определения прибыли предпринимателя воспользуемся «Справочником оценщика недвижимости-2018. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2018 г.».) [23]

В среднем прибыль предпринимателя при строительстве офисных объектов составляет 18,6%. Это значение оценщик берет в качестве прибыли предпринимателя.

4.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 23

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,6%	17,6%	19,5%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	19,9%	22,2%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	22,3%	21,1%	23,4%

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 24

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,6%	11,7%	25,4%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	13,6%	28,6%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	22,3%	14,8%	29,8%

9.1.4 Расчет стоимости нового строительства.

Технические характеристики объектов приняты в соответствии с заданием на оценку. [8] Поэтому строительный объем нежилого здания принимаем равным 4200 куб. м.

Расчет стоимости нового строительства нежилого здания школы в уровне цен на дату оценки приведен в Таблице № 9.1.

Таблица № 9.1. Расчет стоимости нового строительства

Показатели	Значения
№ Сб. / № табл.	7 / 25
Стоимость единицы строительного объема, руб.	19,7
Кол-во единиц, куб. м.	5 362,6

Стоимость нового строительства в ценах 1969 г., руб.	105 643
Индекс перехода к ценам 1984 г.	1,22
Стоимость нового строительства в ценах 1984 г., руб.	128 885
Индекс перехода к ценам 1991 г., руб.	1,504
Стоимость нового строительства в ценах 1991 г., руб.	193 843
Индекс перехода от цен 1991 г. к ценам на дату оценки	98,64
Стоимость нового строительства в ценах на дату оценки, руб.	19 120 637
Прибыль предпринимателя	1,186
НДС	1,2
Стоимость нового строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб.	27 212 491

*Расчет произведен с использованием программы Microsoft Excel с округлением до целых значений.

Восстановительная стоимость нежилого здания **27 212 491 руб, в том числе НДС.**

9.1.5 Определение нормы выхода материалов.

Коэффициент, определяющий нормы выхода материалов получаемых от разборки зданий при их сносе определен согласно СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе».[16]

«Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе» предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.

Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам.

Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий.

Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного:

первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2 - деревянные, 3 - стены смешанной конструкции;

второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные;

третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20%; 2 - от 21 до 40%; 3 - от 41 до 60%; 4 - от 61 до 80%;

четвертый индекс шифра определяет объем здания (см. таблицу № 9.3).

В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение.

Таблица № 9.3. Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (% от восстановительной стоимости зданий)

Шифр (материал стен, этажность,	Объем здания						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более

категория износа здания)							
1-1-1	11,3	10,9	10,2				-
1-1-2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,60	1,40	-:	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1-3-2	-	-	-	7,40	7,33	7,20	7,10
1-3-3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	3,85	0,83
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,70	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3-2-2	-	-	8,37	7,00	6,37	5,95	5,18
3-2-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

[16]

Для двухэтажного кирпичного здания, норма выхода материалов при строительном объеме 5 000 м³ и износе около 60% находится в интервале 1,08% - 4,65% от восстановительной стоимости объекта. Учитывая величину износа, оценщик выбирает значение диапазона близкое к нижней границе интервала, 1,8%

9.1.6 Стоимость имущества, определённая затратным подходом.

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, рассчитанная затратным подходом составляет:

27 212 491 руб* 1, 8% = 489 825 рублей

или с учетом округления:

490 000 (Четыреста девяносто тысяч) рублей, в том числе НДС 20%.

9.2 Сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Данный подход, как правило, состоит из следующих этапов:

1. Выявление продаж и предложений сопоставимых объектов на соответствующем рынке.

2. Проверка информации о сделках, целью которой является подтверждение того, что сделка осуществлялась или предполагает осуществиться в условиях, отвечающих требованиям соответствующего сектора рынка (нормальные рыночные условия для данного места и данного времени) и соответствующих условиях оплаты и финансирования.

3. Выбор единицы сравнения сопоставимых объектов и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. Для данного типа недвижимости единицей сравнения является 1 кв. м. площади[11, 14]

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Говоря о применимости Сравнительного подхода для целей настоящей оценки можно сказать, что, учитывая техническое состояние оцениваемого имущества подобрать ему аналоги, продающиеся на свободном и открытом рынке весьма затруднительно.

Таким образом, Оценщик делает вывод о неприменимости Сравнительного подхода для оценки объекта оценки и в настоящей работе расчетов в рамках Сравнительного подхода не проводит.

9.3 Доходный подход.

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

Другим положением оценки по ее доходности является принцип, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, используемый подход подразумевает, что стоимость недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем от сдачи имущества в аренду. То есть для оценки недвижимости доходным подходом, необходимым условием является вовлечение её в коммерческий оборот посредством сдачи в аренду.

В соответствии с принятыми нормами 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

В результате исследования установлено, что оцениваемое имущество в том состоянии, в котором оно находится на дату оценки, не может быть сдано в аренду или использовано каким либо другим образом с целью получения дохода.

Таким образом, из рыночных исследований данные по среднерыночной арендной ставке по аналогичным объектам, получить весьма проблематично. В процессе эксплуатации объекта оценки такие данные так же не накоплены. Таким образом, подсчитать возможный доход от эксплуатации объекта оценки не представляется возможным.

На основании изложенного Оценщик делает вывод о неприменимости Доходного подхода для оценки объекта оценки и в настоящей работе расчетов в рамках Доходного подхода не проводит.

10. Согласования результатов оценки.

При применении для оценки объекта оценки двух или трех подходов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки использован один метод Затратного подхода. Согласования результатов не требуется.

11. Итоговое заключение о стоимости объекта оценки.

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведенного анализа с применением принятых методик оценки, с учётом целей проводимой оценки, по состоянию на **25 мая 2021 года** рыночная стоимость объекта недвижимости: нежилого здания, общей площадью 1202,3 квадратных метров, расположенного по адресу: Нижегородская область, Сеченовский р-н, Мурзицкий, с Ратово, ул Молодежная, д.15, составляет округленно:

490 000 (Четыреста девяносто тысяч) рублей, в том числе НДС 20%

Оценщик

_____ /Михеев В.В./

12. Источники информации в отчете.

1. Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ
2. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»
3. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»
4. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
5. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020
7. Информация на сайте <http://www.rbc.ru/>
8. Заявка на оценку № 40 от 11.03.2021 г;
9. Выписка из ЕГРН № 99/2021/380261807 от 11.03.2021 г.
10. ВСН 53-86(р) / Госгражданстрой «Правила оценки физического износа зданий».
11. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Джек Фридман, Николас Ордуэй, Москва, Дело 1997 г.
12. Информация на сайте: <http://www.government.nnov.ru/>
13. Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)_ГОСГРАЖДАНСТРОЙ
14. «Оценка недвижимости», учебник, под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, 2002 год;
15. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса), учебник, под редакцией Кошкина В.И. Москва, «ИКФ «ЭКМОС», 2002.
16. СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе»
17. Технический паспорт.
18. Ю Дерябин, А. Климов. Статья «Выбери верный индекс»
19. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса), учебник, под редакцией Кошкина В.И. Москва, «ИКФ «ЭКМОС», 2002.;
20. Яскевич Е.Е. «Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости».
21. Ежеквартальный бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпускаемый Центром по ценообразованию в строительстве Комитета Архитектуры и Градостроительства при Областной Администрации и Областном Комитете по статистике Нижегородской области; 4 квартал 2020 г. г. Нижний Новгород.
22. Информация, полученная из Задания на оценку, собеседования с Заказчиком.
23. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2018 г.
24. Приложение к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-Д
25. «Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС)», издательство «Экономика», Москва, 1970 г.

13. Приложение № 1. Фотографии объекта оценки.

Здание школы







14. Приложение № 2. Копии и распечатки документов.



**Комитет по управлению
муниципальным имуществом
и земельными ресурсами
администрации Сеченовского
муниципального района
Нижегородской области**
пл. Советская, д.2, с. Сеченово, 607580
E-mail: official@adm.sec.nnov.ru
телефон 5-19-30 факс 5-19-30
от 25.05.2021 г. № 10-21-47

Михееву В.В.

Уважаемый Василий Васильевич!

Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Сеченовского муниципального района Нижегородской области просит Вас оценить рыночную стоимость нежилого здания без земельного участка для продажи на торгах, находящегося по адресу: Нижегородская область, Сеченовский район, с. Ратово, ул. Молодежная, д. 15, на слом.

Приложения:

1. Фото
2. Выписка из ЕГРН

Руководитель КУМИ
Сеченовского района

Н.Н. Федосеева

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.05.2021, поступившего на рассмотрение 21.05.2021, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
21 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-59098173			
Кадастровый номер:	52:48:0300002:683		
Номер кадастрового квартала:	52:48:0300002		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 22-249-900.000359170; Инвентарный номер 390; Условный номер 52-52-18-020/2007-131		
Местоположение:	Нижегородская область, Сеченовский р-н, Мурицкий, с Ратово, ул Молодежная, д 15		
Площадь:	1202,3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Школа		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1987		
Год завершения строительства:	1987		
Кадастровая стоимость, руб.:	10629654,53		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:48:0300002:31		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: НЕЖИЛОЕ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ - ШКОЛА. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получитель выписки:	Наборов Евгений Геннадьевич, действующий от имени заявителя - АДМИНИСТРАЦИЯ СЕЧЕНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ на основании документа.		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
21 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-59698173			
Кадастровый номер:		52:48:0300002:683	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	СЕЧЕНОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52-52-18/020/2007-131 26.07.2007 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
21 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-59698173			
Кадастровый номер:		52:48:0300002:683	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

IV. Общие сведения

Назначение Школьное
 Использование По назначению
 Количество мест (мощность) Общая площадь 1202,3

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

V. Благоустройство здания 1202,3 кв. м

Водопрвод	Канализация	Отопление					Центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Лифты		
		от ТЭЦ	от групповой котельной	собственная котельная	от АГВ	печное		С центральным горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Централизованное	Жидким газом	Электроснабжение	Пассажирские	Грузовые
1202,3	1202,3			1202,3									1202,3		

VI. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, постройек и т. п.)

№, или литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру			Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объём (куб. м)
		3	4	5			
1	2	3	4	5	6	7	
A	Основная часть	43,31	X	13,85	815,0	6,5	5297,5
a	Тамбур	3,32	X	3,15	10,5	3,2	33,5
a1	Тамбур	1,36	X	2,34	3,2	2,5	8,0
a2	Тамбур	1,87	X	3,3	6,2	2,3	14,2
a3	Тамбур	1,6	X	2,36	3,8	2,5	9,4

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **А**

Год постройки **1987**

Число этажей **2**

Группа капитальности

I

Вид внутренней отделки

Простая

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	θ	Текущие изменения, износ%		
									к элементу	к строению	
1	2	3	4	9	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	Ж/Б блоки	Удовлетворительное	6	1	6	5	0,3			
2	Каналы и приямки										
3	Каркас здания										
4	Стены	Кирпичные	Удовлетворительное	17	1	17	9	1,53			
5	Перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное	6	1	6	8	0,48			
6	Перекрытие	Ж/Б плиты	Удовлетворительное	13	1	13	12	1,56			
7	Кровля	Совмещенная гудрон	Удовлетворительное	5	1	5	22	1,1			
8	Полы	Дощатые по лагам	Удовлетворительное	13	1	13	10	1,3			
9	Проемы	Деревянные	Удовлетворительное	11	1	11	15	1,65			
10	Отделочные работы	Оштукатурено, окрашено	Удовлетворительное	9	1	9	23	2,07			
11	Внутренние электротехнические работы	Электроосвещение, телефон		4	0,8	3,2	25	0,8			
12	Электроосвещение										
13	Внутренние сантехнические работы в том числе:			9	1	9	30	2,7			
14	Отопление	Котельная	Удовлетворительное								
	Водопровод	Центральный									
	Канализация	Местная									
	Электричество										
	Радио										
	Телефон										
	Телевидение										
	Газоснабжение										
	Ванна	с газовой колонкой									
		с дровян. Колонкой									
		с гор. водоснабж.									
	Горячее водоснабжен.										
	Вентиляция										
	Мусоропровод										
15	Лестницы и входы			5	1	5	12	0,6			
16	Разные работы	Отмостка		2	1	2	25	0,5			
Итого:				100		99,2		14,59			

% износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$$

15%

VIII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	а, а1, а2, а3 Тамбур			Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	
	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки													
Фундаменты		4	1	4												
Стены и перегородки		20	1	20												
Перекрытия		60	1	60												
Крыша			1	0												
Полы		10	1	10												
Проемы			0	0												
Отделочные работы		1	1	1												
Электроосвещение		2	1	2												
Прочие работы		3	0	0												
ИТОГО		100	х	37					100	х	0		100	х	0	
Формула подсчета площади и объема																
Фундаменты																
Стены и перегородки																
Перекрытия																
Крыша																
Полы																
Проемы																
Отделочные работы																
Электроосвещение																
Прочие работы																
ИТОГО		100	х						100	х			100	х		
Формула подсчета площади и объема																

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измерители	Стоим. измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента на:					На материал	Стоим. измерителя с поправкой	Кол-во, объем м3, площадь м2	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г. руб.	Износ %	Действительная стоимость в ценах 1969 г. руб.	Индекс изменения стоимости на 01.01.2006 г. руб.	Инвентаризационная стоимость на 01.01.2006 г. руб.	Индекс изменения стоимости к ценам 1998 от текущей стоимости, руб.	Инвентаризационная стоимость в ценах 1998 г. руб.
						Удельный вес	Климат. район	На капитальность	На материал	На материал										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
А	Основная часть	7	25	м3	19,8	0,98	1				19,64	5297,5	104051	15	88444	75,22	6852733	0,209	1390421	
а	Тамбур	4	94	м2	77	0,97	1	1,35		1,1	110,91	10,5	1160	15	966	75,22	74163	0,209	15500	
а1	Тамбур	4	94	м2	77	0,97	1				74,69	3,2	238	20	185	75,22	13946	0,209	2915	
а2	Тамбур	4	94	м2	77	0,97	1				74,69	3,2	461	24	350	75,22	26349	0,209	5507	
а3	Тамбур	4	94	м2	77	0,97	1				74,69	3,8	282	20	226	75,22	16971	0,209	3547	

Работы выполнены
Инвентаризатор
Проверил
Начальник БТИ

Текущие изменения внесены

" " " г.	" " " г.	" " " г.

15. Приложение № 3 Нормы выхода материалов.

Издание официальное

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
СОВЕТА МИНИСТРОВ СССР
ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА
(УЧАСТРОЙ СССР)

ПРИМЕРНЫЕ НОРМЫ ВЫХОДА МАТЕРИАЛОВ, ПОЛУЧАЕМЫХ ОТ РАЗБОРКИ ЗДАНИЙ ПРИ ИХ СНОСЕ

СН 436-72

*Утверждены
Государственным комитетом
Совета Министров СССР
по делам строительства
24 февраля 1972 г.*



ИЗДАТЕЛЬСТВО ЛИТЕРАТУРЫ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
Москва — 1973

Цена 3 коп.

УДК 691(083.75) : 69.059.6

«Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе» разработаны Научно-исследовательским институтом экономики строительства Госстроя СССР с участием институтов Мосжилпроект Мосгорисполкома, Белкомунпроект Министерства коммунального хозяйства Белорусской ССР и Южгипроиницелстрой Миниселстроя СССР и предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.

Государственный комитет Совета Министров СССР по делам строительства (Госстрой СССР)	Строительные нормы	СН 436-72
	Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе	

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе» предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.
2. Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором камешные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам.
3. Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема работ. При применении норм исходить из данных Бюро технической инвентаризации соответствующих исполкомов местных Советов депутатов трудящихся, характеризующих сносимые здания.
4. Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов — трех цифровых и одного буквенного: первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 — каменные, 2 — деревянные, 3 — стены смешанной конструкции; второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 — одноэтажные, 2 — двухэтажные, 3 — трехэтажные; третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 — до 20%; 2 — от 21 до 40%; 3 — от 41 до 60%; 4 — от 61 до 80%; четвертый индекс шифра определяет объем здания (см. таблицу).

Пример. Норма, имеющая шифр 2-1-4-в, относится к зданиям с деревянными стенами (2), одноэтажным (1), с износом от 61 до 80% (4), имеющим объем до 1000 м³ (в).

Внесены Научно-исследовательским институтом экономики строительства Госстроя СССР	Утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 г.	Срок введения 1 мая 1972 г.
---	--	-----------------------------

0324—471
П 047(01)—73 инструкт.-нормат., III—IV вып.—11-72

1* Зак. 503

3

Госстрой СССР
**ПРИМЕРНЫЕ НОРМЫ ВЫХОДА МАТЕРИАЛОВ,
 ПОЛУЧАЕМЫХ ОТ РАЗБОРКИ ЗДАНИЙ ПРИ ИХ СНОСЕ**
 СН 436-72
 * * *

Москва, К-31, Кузнецкий мост, 9
 * * *

Редактор издательства Л. Т. Калачева
 Технический редактор Ю. Л. Циханкова
 Копректор М. Ф. Казакова

Сдано в набор 11/Х 1972 г. Подписано к печати 5/11 1973 г.
 Бумага № 2. Формат 84x108/32 — 0,125 б/м. л.
 0,42 усл. печ. л. (уч. изд. 0,18 л.)

Тираж 40 000 экз. Изд. № XII-3947 Зак. № 503 Цена 3 к.

Полдовская типография Главлитиздпрома
 Государственного комитета Совета Министров СССР
 по делам издательств, полиграфии и книжной торговли
 Г. Подольск, ул. Кирова, д. 25

5. В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, споруочно-разгрузочные работы и хранение.

6. Учет, хранение и реализация материалов, полученных от разборки, производится организациями-заказчиками в соответствии с действующими положениями.

ПРИМЕРНЫЕ НОРМЫ

выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе
 (в % от восстановительной стоимости зданий)

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в м ² , до													
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000	и более						
	И н д е к с													
а	б	в	г	д	е	ж								
1-1-1	11,3	10,9	10,2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1-1-2	10,6	9,50	8,37	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1-1-3	6,00	5,40	5,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1-1-4	1,85	1,60	1,40	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1-2-1	—	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29	—	—	—	—	—	—	—
1-2-2	—	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9	—	—	—	—	—	—	—
1-2-3	—	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65	—	—	—	—	—	—	—
1-2-4	—	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08	—	—	—	—	—	—	—
1-3-1	—	—	—	12,1	11,1	9,40	8,20	—	—	—	—	—	—	—
1-3-2	—	—	—	7,40	7,33	7,10	7,10	—	—	—	—	—	—	—
1-3-3	—	—	—	6,11	5,45	4,65	4,49	—	—	—	—	—	—	—
1-3-4	—	—	—	1,19	1,05	0,85	0,83	—	—	—	—	—	—	—
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2-1-2	6,85	6,73	6,70	6,4	6,02	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2-1-4	1,88	1,43	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2-2-1	—	—	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78	—	—	—	—	—	—	—
2-2-2	—	—	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5	—	—	—	—	—	—	—
2-2-3	—	—	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48	—	—	—	—	—	—	—
2-2-4	—	—	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3	—	—	—	—	—	—	—
3-2-1	—	—	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75	—	—	—	—	—	—	—
3-2-2	—	—	8,37	7,00	6,37	5,95	5,18	—	—	—	—	—	—	—
3-2-3	—	—	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3	—	—	—	—	—	—	—
3-2-4	—	—	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31	—	—	—	—	—	—	—

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОБЪЕКТА УСТУПНОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-03771/20

«19» мая 2019

г. Нижний Новгород

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. Индивидуальный предприниматель **Михеев Василий Васильевич**
Паспортные данные: 22 12 973210, УФМС России по Нижегородской области, 19 10 20129.
Адрес регистрации: г. Нижний Новгород, ул. Пятигорская, дом 10, кв. 77.

2. СТРАХОВЩИК:
2.1. Страховое общество акционерное общество «ВостокСтрах»
Россия, Москва, ул. Липицкая, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ, РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):
3.1. С «28» мая 2020 года по «27» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (исключительные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Перiode страхования, застрахованному Страхователем в течение срока страховой премии, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:
4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:
5.1. 3 390 (Три тысячи триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 28.05.2020г.

При наступлении страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре на дату уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются исключительные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также является не противоречащее законодательству Российской Федерации исключительное интерес Страхователя, связанное с исполнением соглашений со Страхователем Расхода на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
8.1. Страховым случаем является установленный актуальным в данную дату решением арбитражного суда или арбитражного Страхователя с последующим соглашением Страхователя факт причинения ущерба деятельности Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных федеральной организацией организационной оценок, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при взыскании дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления исключительных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, являющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:
9.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3 и 10.4.4. Правил страхования.

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

11. УВЕДОМЛЕНИЕ:
11.1. Все письма и уведомления, направленные в соответствии с условиями Договора, считаются надлежащим образом принятыми при соблюдении следующих условий:

Страхователь:	Страховщик:
Михеев В.В.	ООО «ВостокСтрах»
Индивидуальный предприниматель	Юридическое лицо
8 (831) 220-06-74	8 (831) 220-06-74



Диплом является государственным документом в префиксальной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1116

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 582095

Настоящий диплом выдан Михееву
Василию Васильевичу
в том, что он(а) с 17.12.2002 г. по 09.07.2003 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в Институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров (ИПК НКК) по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Государственная аттестационная комиссия решением от 11.07.2003 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Михеева
Василия Васильевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Город Н. Новгород 09.07.2003



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1318



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

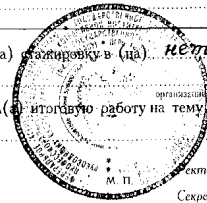
Настоящее свидетельство выдано Михееву
Василию Васильевичу
в том, что он(а) с 14 октября 2005 по 19 мая 2006 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Межотраслевом институте
повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров
Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета
по программе «Оценочная деятельность»
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов
(количество часов)
За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет
(наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет
(наименование темы)



Директор (директор)
Секретарь Овеч

Город Нижегород год 2006

МФР Геликс, 1936.

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 01337



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Михееву
Василию Васильевичу
в том, что он(а) с 08 апреля 2009 по 24 апреля 2009 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) государственном образо-
вательном учреждении высшего профессионального
образования «Нижегородский государственный технический
университет им. Р.О. Давидашвили»
по программе «Оценочная деятельность»
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов
(количество часов)
За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет
(наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет
(наименование темы)



Директор (директор)
Секретарь Овеч

Город Нижегород год 2009

МФР Геликс, 1936.

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 02935



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Михееву
Василию Васильевичу

в том, что он(а) с 01 февраля 2012 по 24 февраля 2012
повышал(а) свою квалификацию в (на) ФГОУ ВПО Нижегородский
государственный архитектурно-строительный университет
по программе «Оценочная деятельность»

в объеме 104 часа

За время обучения сдан(а) зачет(ы) и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательная дисциплина</u>	<u>72</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) нет

выполнил(а) итоговую работу на тему нет

Город (подпись)
Секретарь Овч
Город Нижегород год 2012



Международная общественная организация
«Ассоциация строительных высших учебных заведений»

Учебно-методическое объединение
высших учебных заведений
Российской Федерации
по образованию в области строительства



ННГАСУ

Удостоверение является документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер
2023



ННГАСУ

Федеральное государственное
бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«НИЖЕГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

№ 001349

Михеев

Василий Васильевич

(фамилия, имя, отчество)

прошел(а) обучение по программе:
«Оценочная деятельность»

(наименование программы повышения квалификации)
в период с 26 января 2015 года по 18 февраля 2015 года

Объем программы, в академических часах 104

Ректор (директор) Овч

Секретарь Овч

Город Нижегород 2015 год

