

Утверждаю: _____
01.11.2021г.
Частнопрактикующий оценщик
Кудяшов Д.В.

Отчет об оценке № 275-21

рыночной стоимости недвижимого имущества:

Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Адрес
Нежилое здание	52:58:0800001:54	257,9	Нижегородская обл., Большеболдинский р-н, с.Пермеево, примерно в 694м от Дома Культуры по направлению на восток
Земельный участок	52:58:0800001:196	677	Нижегородская обл., Большеболдинский муниципальный район, Пермеевский сельсовет, участок 2

Заказчик: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Большеболдинского муниципального района Нижегородской области

Дата оценки: 01.11.2021г.

Оглавление

1. Основные факты и выводы	3
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	3
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.....	3
Задание на оценку (ст. 17 ФСО-1).....	3
2. Общие сведения	3
Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (ст. 8в ФСО-3)	4
Сертификат качества оценки	4
Используемые стандарты и обоснование их использования.....	4
Сделанные допущения и ограничивающие условия	5
3. Используемая терминология и процесс оценки.....	5
Определение рыночной стоимости	5
Процесс оценки	5
Обзор подходов к оценке	5
4. Описание оцениваемого объекта.....	5
Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки	5
Оцениваемые права	6
Краткое описание месторасположения и физических характеристик объекта оценки	6
Описание дома в котором расположен объект оценки	6
5. Краткий обзор сегмента рынка, к которому относится О.О.	7
6. Анализ наиболее эффективного использования	7
7. Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	8
План оценки, последовательность определения стоимости объектов оценки	8
Расчет рыночной стоимости объекта затратным подходом.....	8
Расчет стоимости земельного участка	9
Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	10
Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом	12
8. Сведение результатов	12
Список использованной литературы.	12
Приложения	13
Копии документов представленные Заказчиком	13
Копия свидетельства и страхового полюса	19

1. Основные факты и выводы

На основании договора на выполнение работ по оценке №274-275-21 от 01.11.2021г. Оценщиком выполнен отчет об оценке №275-21 от 01.11.2021г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, м2	Адрес
Нежилое здание	52:58:0800001:54	257,9	Нижегородская обл., Большеболдинский р-н, с.Пермеево, примерно в 694м от Дома Культуры по направлению на восток
Земельный участок	52:58:0800001:196	677	Нижегородская обл., Большеболдинский муниципальный район, Пермеевский сельсовет, участок 2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Оцениваемый объект	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость с округлением, руб.
Нежилое здание	Не применялся	Не применялся	165 123	165 000
Земельный участок	Не применялся	Не применялся	41 281	41 000
ИТОГО, руб.				206 000

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта с учетом НДС, на дату оценки составляет:

Оцениваемый объект	Рыночная стоимость с округлением, руб.
Нежилое здание	165 000
Земельный участок	41 000
ИТОГО, руб.	206 000

Задание на оценку (ст. 17 ФСО-1)

а) Объект оценки: недвижимое имущество.

Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, м2	Адрес
Нежилое здание	52:58:0800001:54	257,9	Нижегородская обл., Большеболдинский р-н, с.Пермеево, примерно в 694м от Дома Культуры по направлению на восток
Земельный участок	52:58:0800001:196	677	Нижегородская обл., Большеболдинский муниципальный район, Пермеевский сельсовет, участок 2

б) Имущественные права на объект оценки: оцениваемый объект является муниципальной собственностью.

в) Цель оценки: определение **рыночной стоимости** объекта оценки.

г) Предполагаемое использование: для продажи. Связанные с этим ограничения: отчет об оценке не может применяться для иных целей.

д) Вид стоимости (способ оценки): Рыночная стоимость.

е) Дата оценки: 01.11.2021г. дата совпадает с датой осмотра объекта оценки.

ж) Дата осмотра объекта оценки: 01.11.2021г. Осмотр проводился в светлое время суток в присутствии представителя заказчика.

з) документация необходимая для проведения оценки предоставляется заказчиком в день осмотра.

и) Срок проведения оценки: 10 дней со дня предоставления необходимой информации.

к) Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: на усмотрение Исполнителя в соответствии с действующим законодательством.

л) Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов.

Оценщик

Д.В.Кудяшов.

Ограничения и пределы применения полученного результата

- Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемым на основе знаний и ограниченного опыта Оценщика первоначальным ориентиром, однако эта стоимость может и должна быть скорректирована в рамках предусмотренных законодательством торгов по продаже имущества. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.

- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

2. Общие сведения

Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (ст. 8в ФСО-3)

Владелец объекта оценки, вид права	Администрации Большебодлинского муниципального района Нижегородской области
Заказчик (ст. 10 ФЗ-135)	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Большебодлинского муниципального района Нижегородской области, Нижегородская область, Большебодлинский район, с. Большое Болдино, ул. Пушкинская - 2, ИНН5203001464, КПП520301001, ОГРН102520091696, т. 8313823788.
Сведения об оценщике	Кудяшов Дмитрий Валерьевич. ИНН523802138260. Паспорт серия 2204 №432925 выдан 28.01.2005г. ОВД Шатковского района Нижегородской области: Код подразделения 522-058, Адрес: 607700, Нижегородская обл., п.г.т.Шатки, ул.Солнечная, д. 41, тел. 8-9082307301, k_d_v_84@mail.ru
Банковские реквизиты Оценщика	Р.сч.40802810039060000076 Нижегородский РФ АО "Россельхозбанк", БИК042202846 К.сч.30101810000000000846
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член «СМАО». Свидетельство №1003 от 16.11.2007г. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж)
Сведения об образовании Оценщика	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №629663 выдан 21.02.2006г. НГУ им.Н.И.Ловачевского по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)". Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №027366-1 от 03.08.2021г. по направлению «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №027367-2 от 03.08.2021г. по направлению «Оценка движимого имущества»
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована полисом договор страхования 0991R/776/10380/21. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование», период: с 14.09.2021г. по 13.09.2022г.
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет.

Сертификат качества оценки

Гарантии оценщика:

Подписавший данный Отчёт (далее - Оценщик) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Приведенные в отчете факты, на основании которых проводился анализ расчета, делались предположения и выводы были собраны с наибольшей степенью использования своих знаний и умений, являются на взгляд оценщика достоверными и не содержат фактических ошибок.

2. Содержащиеся в отчете: анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах указанных в тексте отчета целей, ограничительных условий и допущений, содержащихся в данном отчете.

3. Проведение оценки и составление отчета осуществлялось в соответствии с действующим федеральным, местным законодательством и стандартами.

4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято.

5. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости оцениваемого имущества, а так же не связано с заранее predetermined стоимостями или стоимостями определенными в пользу заказчика или какого либо третьего лица.

6. Оценщиком проведена личная инспекция объектов оценки.

7. Профессиональная ответственность оценщика застрахована в страховой компании (копия страхового полиса приложена).

8. Оценщик гарантирует конфиденциальность, сведений полученных от заказчика.

Используемые стандарты и обоснование их использования

Список используемых стандартов

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭР РФ ¹ от 20.05.2015 N 297	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭР РФ от 20 мая 2015 г. N 298	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭР РФ от 20.05.2015 N 299	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ от 25.09.2014 N 611	Стандарт обязателен к применению

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

¹ Министерство экономического развития Российской Федерации

Сделанные допущения и ограничивающие условия

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

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

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.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

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

3. Используемая терминология и процесс оценки **Определение рыночной стоимости**

Рыночная стоимость означает наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (Федеральный закон 135-ФЗ).

Процесс оценки

Проведение оценки включает следующие этапы: (ФСО-1):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Обзор подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. (ФСО-1):

- Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

4. Описание оцениваемого объекта

Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки

Расчеты и выводы были сделаны, в результате изучения копий документов, предоставленных Заказчиком: документы приложены к отчету. В процессе оценки Оценщик не проводил аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности данной информации и ответственности за ее достоверность не несет. Копии хранятся в архиве у Оценщика.

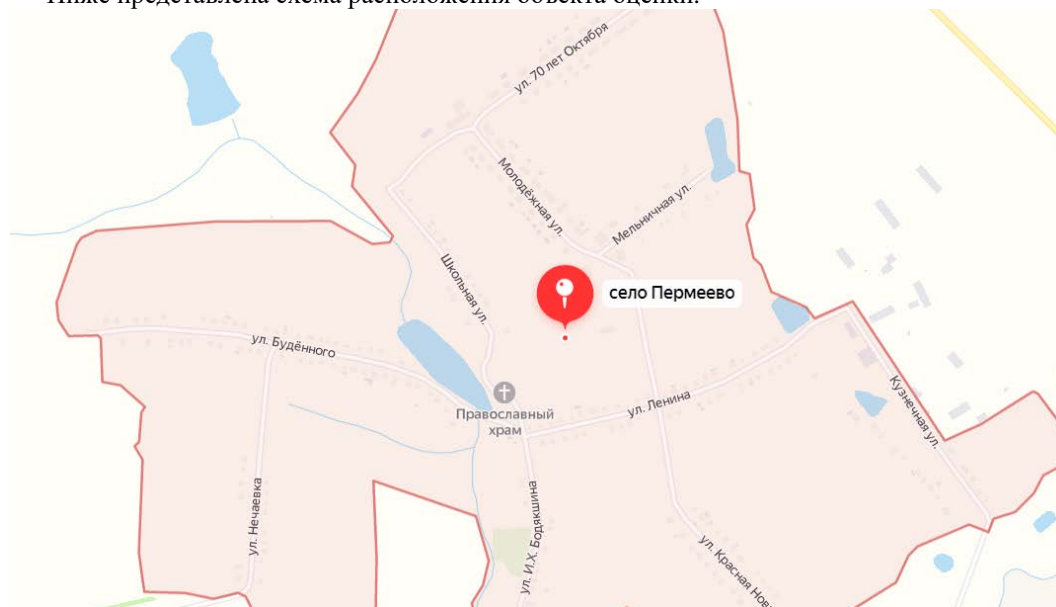
Оцениваемые права

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект недвижимости. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Краткое описание месторасположения и физических характеристик объекта оценки

Ниже представлена схема расположения объекта оценки.



Описание месторасположения дома в котором расположен объект оценки.

Месторасположение	Нижегородская обл., Большеболдинский р-н, с.Пермеево, примерно в 694м от Дома Культуры по направлению на восток
Близость к скоростным транспортным магистралям	В непосредственной близости скоростных транспортных магистралей нет
Транспортная доступность	Организован грунтовый подъезд к объекту.
Наличие промышленной инфраструктуры	В непосредственной близости промышленная инфраструктура отсутствует
Описание прилегающей территории	Объект расположен в населенном пункте

Описание дома в котором расположен объект оценки

Назначение	Нежилое здание
Год постройки	1999
Общая площадь, м2	257,9
Число этажей	1
Фундамент	Железобетонный
Стены, перегородки	Металлический
Состояние	Удовлетворительное: Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии, его износ составляет – 21-40%. Оценщик определил его износ в 30%.

Шкала физического износа зданий²

Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Физический износ
хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-20
удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	21-40
неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	41-60
ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное	61-80

² Методика определения физического износа гражданских зданий Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404

	выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	
негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100

5. Краткий обзор сегмента рынка, к которому относится О.О.

Рынок продажи нежилой недвижимости в Большебодлинском р-не не развит. В этом случае мы имеем дело с проблемой малой выборки. В соответствии с общей идеологией статистической теории, решение этой проблемы лежит в плоскости привлечения дополнительной информации, относящейся к другим объектам. Цены сделок (предложений для этих объектов известны, но сами они могут находиться в других районах области и различаться по другим существенно влияющим на стоимость факторам земельного участка и т.п.) В условиях дефицита адекватной информации данные о ценах предложений таких объектов чаще всего становятся единственным источником информации для оценки стоимости рассматриваемого объекта недвижимости.

В качестве аналогов оценщиком были приняты объекты-аналоги расположенные в других районах Нижегородской области. Оценщиком была собрана информация о предложениях продажи нежилой недвижимости расположенная в районе. Все найденные аналоги представлены ниже.

Данные получены	Месторасположение	Информация	Площадь (кв.м)	Цена предложения, руб.
http://www.enterkn.ru/object/17614.html	Краснобаковский р-н	Продам земельный участок / склад 1.50 га, Краснобаковский р-н Общая площадь строений, м2:2800 Дата последнего изменения информации 07.08.2012	2800	2 000 000
26 октября 2010 года в 10.00 часов в зале заседаний администрации района, находящегося по адресу: 607490, р.п. Пильна, ул. Урицкого, д.12, 2 этаж, проводится открытый по составу участников и по форме подачи предложений о цене аукцион по продаже в собственность:	Нижегородская обл., Пильнинский район, село Жданово, ул. Школьная, 2	Здание -двухэтажное, кирпичное. Фундамент-монолит. Кровля –шиферная. в том числе нежилое здание – 909 000-00, земельный участок – 147 000 -00 земельного участка 52:46:0110006:267 Площадь земельного участка 18800м2	1210,2	1056000
http://www.enterkn.ru/object/27706.html , 27.01.2016r.	Нижегородская обл	Вид объекта:произв-склад. помещение Коммуникации Отопление:нет Канализация:нет Водоснабжение:нет Газ:нет Транспортные коммуникации Подъездные пути для фур:есть Железнодорожные пути:нет Другая информация Продам производство / склад 737 м2, Нижегородская обл.	737	600000

6. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование недвижимого имущества - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование недвижимого имущества должно отвечать четырем критериям, что соответствует его наиболее эффективному использованию: оно должно быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу *законодательно разрешенным*, т.е. срок и форма предполагаемого использования должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих и потенциальных; *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный и больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательных капитальных затрат; *приносить максимальную прибыль*.

Для любого недвижимого имущества может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование земли как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше: стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной. Исходя этого, мы будем анализировать с точки зрения оптимальности два состояния объекта

- сначала, анализ участка земли как незастроенного;
- затем, анализ земли с существующими улучшениями.

Использование земельного участка как неосвоенного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений. Оценка земельного участка при этих условиях служит для корректного применения затратного подхода.

Рассматриваемый участок имеет достаточные размеры, позволяющие предположить возможность его застройки зданиями.

Физико-механические характеристики грунта удовлетворяют требованиям безопасного строительства капитальных сооружений. Имеются технические возможности для подключения к инженерным коммуникациям.

Таким образом, физические характеристики земельного участка не накладывают практически никаких ограничений на его возможное использование.

В обозримом будущем снос или реконструкция здания не предусматриваются.

Законодательно разрешенное использование оцениваемого земельного участка размещение для размещения здания производственного значения, что совпадает с текущим использованием.

В качестве наилучшего варианта использования земельного участка может быть принято такое его использование, при котором отдача от его эксплуатации максимально превысит величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов.

В нашем случае явно – использование земельного участка с улучшениями будет наиболее эффективным.

Анализ наилучшего использования земельного участка с имеющимися улучшениями

Анализ НЕИ нежилых зданий.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями, при рассмотрении вопроса о наилучшем и наиболее эффективном использовании земельного участка с имеющимися улучшениями учитывались следующие критерии анализа:

Законодательно разрешенное использование.

Категория земельного участка – земли промышленности.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

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

Проведенный анализ рынка, локального местоположения, конструктивных и объемно-планировочных особенностей объекта оценки позволяет заключить, что максимально продуктивным использованием земельного участка с улучшениями будет его использование размещение производственно-складской недвижимости.

Физически возможное использование.

Коммерческая недвижимость в зависимости от состояния, площади, месторасположения, наличие коммуникаций делится на торговую, офисную, производственно-складскую недвижимость.

Оценщик изучил:

Месторасположение. Объект расположен в населенном пункте. Подъезд к объекту дорога.

состояние объекта – неудовлетворительное, трещины на стенах, крыша протекает.

использование. На дату оценки оцениваемый объект не эксплуатируется.

Таким образом, в случае отсутствия ярко выраженных изменений мнений субъектов на рынке, анализ наилучшего использования подразумевает учет:

- юридических ограничений (установленное назначение объекта);
- экономической возможности (существующее использование и использование, возможное без существенных затрат);
- эффективности использования (взгляд на объект субъектов рынка).

В простых случаях, когда мнение рынка и текущее использование совпадает, а установленное (паспортное) назначение объекта не является строгим, тогда текущее использование и является, по мнению рынка, наилучшим.

Вывод: Фактически, анализируя оцениваемое здание на дату оценки, можно рассматривать лишь два способа их использования:

- по основному назначению;
- в целях утилизации материалов.

Оценщик не рассматривал второй способ, поскольку очевидно, что даже незначительные шансы выгодного использования готового строения экономически предпочтительнее, чем его утилизация. Следовательно, объекты оценки имеют наилучшее использование по назначению.

7. Определение рыночной стоимости объекта оценки

План оценки, последовательность определения стоимости объектов оценки

Обязательные стандарты оценочной деятельности требуют по возможности применять все три подхода к оценке, либо обоснованно отказаться от применения каких-либо подходов. Сравнительный подход реализован методом сравнения продаж. Доходный и Затратный подходы не применялся.

Расчет рыночной стоимости объекта затратным подходом

Затратный метод применим для определения рыночной стоимости недвижимости любого типа.

Областью наиболее целесообразного или исключительного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных и специальных объектов;
- объектов различного назначения и состояния на малоактивном рынке недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход применяется (ст. 23 ФСО-1), 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.

Стоимость воспроизводства определяется как сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с учетом применения идентичных материалов и технологий.

Стоимость замещения определяется как сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

При использовании затратного подхода рыночная стоимость определяется путем прямого и косвенного учета всей совокупности затрат, необходимых для воспроизводства (замещения) соответствующего объекта с учетом его доставки и установки по месту использования.

Затратный подход к оценке объектов недвижимости за вычетом накопленного износа и устареваний предусматривает возможность оценки следующими методами: сравнительной стоимости единицы, стоимости укрупненных элементов, количественного анализа, индексный метод.

В затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна стоимости земельного участка плюс стоимость улучшений с учетом предпринимательской прибыли за вычетом накопленного износа и устареваний.

Последовательность определения стоимости

С целью определения рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода Оценщиком предприняты следующие действия:

- выявлены аналоги объектов оценки в справочниках УПВС;
- внесены поправки к единичной стоимости аналога на различия между аналогом и объектом оценки;
- рассчитана и проиндексирована во времени полная восстановительная стоимость улучшений;
- рассчитана величина физического, функционального и внешнего износа, определен совокупный износ;
- определена рыночная стоимость прав на земельный участок;
- определен затратный ориентир рыночной стоимости объектов оценки.

Таким образом, основная формула затратного подхода записывается следующим образом:

$$C = Cз + Дп - И + Cзу,$$

Где:

- Cз** – полная восстановительная стоимость улучшений;
- Дп** – величина предпринимательского дохода;
- И** – сумма накопленного износа;
- Cзу** – стоимость права пользования земельным участком.

Расчет стоимости земельного участка

В рамках затратного подхода необходимо оценить стоимость имеющихся прав на земельный участок.

Учитывая имеющиеся данные у Оценщика самый приемлемый метод определения стоимости ЗУ - метод распределения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия

от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Расчет ЗУ методом распределения.

В расчете величина рыночной стоимости оцениваемого объекта принята по результатам сравнительного подхода.

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	Доля ЗУ, %	Рыночная стоимость оцениваемого ЗУ, руб.
206 404	20	41 281

Для расчета рыночной стоимости ЗУ необходимо выделить стоимость ЗУ, расчета стоимости ЗУ приходящегося на конкретное здание осуществлен метод распределения. Согласно источника информации – ЗАО «НижБизнесКонсалтинг» (www.snbс.ru), доля земельного участка в едином объекте недвижимости, составляет от 5 % до 30% в зависимости от местоположения, вида коммерческого использования и т.д. Оценщик принимает долю ЗУ в 20%.

Согласно данным учебника «Оценка стоимости недвижимости. Рекомендовано Министерством образования Российской Федерации в качестве учебника для студентов высших учебных заведений, обучающихся по экономическим специальностям, С.В. Грибовский Е.Н. Иванова Д.С. Львов О.Е. Медведева. Москва «Интерреклама» 2003. Глава 9 Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. 9.1. Общая характеристика затратного подхода к оценке недвижимости. Стр.300.»

«Сфера применения и ограничения. Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, являются:

- определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;
- определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;
- определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;
- определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;
- определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами доходного подхода.»

Выводы:

Оцениваемое здание имеют большой износ.

Оцениваемое здание принадлежат муниципальной собственности.

Цена на недвижимость в районе в разы ниже цены недвижимости в районном центре и нет надежной информации для расчета внешнего износа.

Вывод: выше перечисленное дают основание оценщику для отказа от расчета затратным подходом.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке

оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Расчет сравнительным подходом.

При определении стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода были изучены, состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенности сегмента, к которому принадлежит объект оценки.

Аналоги выбирались исходя из принципа наибольшего соответствия оцениваемому объекту.

Ниже, в таблице, приведены основные характеристики выбранных Оценщиком аналогов, результаты корректировок на выявленные отличия и расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	http://www.enterkn.ru/object/17614.html	26 октября 2010 года в 10.00 часов в зале заседаний администрации района, находящегося по адресу: 607490, р.п. Пильна, ул. Урицкого, д.12, 2 этаж, проводится открытый по составу участников и по форме подачи предложений о цене аукцион по продаже в собственность;	http://www.enterkn.ru/object/27706.html , 27.01.2016г.
Месторасположение	Краснобаковский р-н	Нижегородская обл., Пильнинский район, село Жданово, ул. Школьная, 2	Нижегородская обл

Информация	Продам земельный участок / склад 1.50 га, Краснобаковский р-н Общая площадь строений, м2:2800 Дата последнего изменения информации 07.08.2012	Здание -двухэтажное, кирпичное. Фундамент-монолит. Кровля – шиферная. в том числе нежилое здание – 909 000-00, земельный участок – 147 000 -00 земельного участка 52:46:0110006:267 Площадь земельного участка 18800м2	Вид объекта:произв-склад. помещение Коммуникации Отопление:нет Канализация:нет Водоснабжение:нет Газ:нет Транспортные коммуникации Подъездные пути для фур:есть Железнодорожные пути:нет Другая информация Продам производство / склад 737 м2, Нижегородская обл.
Общая площадь строения, м2	2800	1210,2	737
Стоимость, руб.	2 000 000	1056000	600000
Стоимость за 1м2, руб.	714	873	814
Рыночная стоимость 1м2 оцениваемого объекта, руб.			800
Площадь оцениваемого объекта, м2			257,9
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.			206 404
Доля ЗУ, %			20
Рыночная стоимость оцениваемого ЗУ, руб.			165 123

Описание вносимых корректировок

Время продажи/предложения. По мнению оценщика стоимость аналогичной недвижимости не изменилась, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не производилась.

Передаваемые права. Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – прав собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи (чистота сделки). Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным.

Корректировка на торг. Аналоги реализуются по средствам аукциона на торг не корректируются.

Поскольку информация обо всех аналогах получена из достоверных источников, и параметры, по которым производились корректировки аналогов, сопоставимы, стоимость Объектов оценки рассчитывалась как среднее арифметическое значение.

Доля ЗУ. Для расчета рыночной стоимости объекта без земельного участка необходимо выделить стоимость ЗУ. Согласно источника информации – ЗАО «НижБизнесКонсалтинг» (www.snbc.ru), доля земельного участка в едином объекте недвижимости, составляет от 5 % до 30% в зависимости от местоположения, вида коммерческого использования и т.д. Учитывая месторасположение и ветхое состояние здания Оценщик принимает долю ЗУ в 20%.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ст. 12 ФСО-1). Сдаваемое в аренду имущество приносит собственнику гарантированный рентный доход. На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

Ст. 21 ФСО-1 предусматривает лишь один способ оценки стоимости на основе дохода – метод дисконтирования. Однако метод капитализации является всего лишь иной математической формой для суммы ряда дисконтированных платежей, поэтому данный метод также может быть применен для оценки.

Сведения о доходе отсутствуют ввиду отсутствия рынка аренды аналогичных объектов на исследуемой территории. Доходный подход не применялся.

8. Сведение результатов

При определении величины рыночной стоимости объекта оценки рассмотрено применение трех классических подходов оценки. Затратный и доходный подход не были применены, в связи с отсутствием необходимых данных для их применения.

Оцениваемый объект	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость с округлением, руб.
Нежилое здание	Не применялся	Не применялся	165 123	165 000
Земельный участок	Не применялся	Не применялся	41 281	41 000
ИТОГО, руб.				206 000

Следовательно, результат сравнительного подхода принят за итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки.

Список использованной литературы.

- Гражданский кодекс РФ (30 ноября 1994 года N 51-ФЗ.)
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки №1,2,3,7
- «Справочник оценщика недвижимости» Том1,2,3 под редакцией Лейфера Льва Абрамовича, Нижний Новгород, 2014г.
- Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.А. Тазикина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. - М.: Интерреклама, 2003. - 544с.
- Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с.

Приложения Копии документов представленные Заказчиком



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
30 марта 2021 г.			
Кадастровый номер:	52:58:0800001:54		
Номер кадастрового квартала:	52:58:0800001		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.08.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 000000045 19.07.2012 Большеболдинский филиал Государственного предприятия Нижегородской области "Нижтехинвентаризация"		
Местоположение:	Российская Федерация, Нижегородская область, р-н Большеболдинский, с Пермеево, примерно в 694 м от Дома Культуры по направлению на восток		
Площадь:	257,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Склад		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1999		
Кадастровая стоимость, руб.:	664371,03		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
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"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Спиридонова Наталья Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: Большеболдинский муниципальный район Нижегородской области		

	 М.П.	 инициалы, фамилия
--	----------	-----------------------

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
30 марта 2021г.			
Кадастровый номер:		52:58:0800001:54	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Большебодянский муниципальный район Нижегородской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:58:0800001:54-52/146/2021-3 30.03.2021 08:58:54
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	



И.И. Спиридов
инициалы, фамилия

М.П.

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

Описание местоположения объекта недвижимости

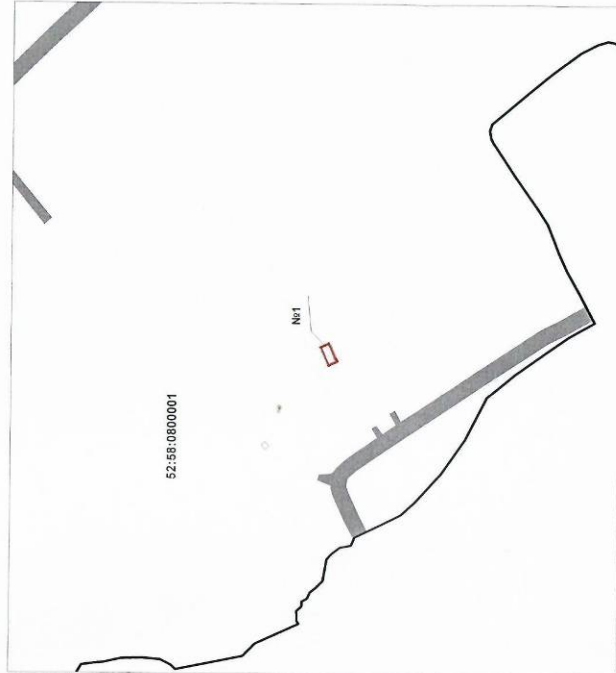
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
30 марта 2021г.			
Кадастровый номер:		52:58:0800001:54	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:50	Условные обозначения:		
<p><i>И.И. Спиридов</i></p> <p>инициалы, фамилия</p>			
<p>М.П.</p>			

Описание местоположения здания на земельном участке				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Мр), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
1	1	380175.22	2293357.58	2.5
1	2	380185.11	2293379.38	2.5
1	3	380174.84	2293384.04	2.5
1	4	380164.95	2293362.24	2.5
1	1	380175.22	2293357.58	2.5
-	-	-	-	-

Технический план здания (зданий)	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план здания (зданий) подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием здания, расположенного по адресу: Нижегородская область, Нижегородский район, с. Пермеево, примерно в 694 м от Дова культуры по направлению на восток	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: Администрация Нижегородского муниципального района. Комитет по управлению муниципальным имуществом, ИНН 5203001464, ОГРН 1025200916696; <i>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</i>	
3. Сведения о кадастровом инженере: Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Царёв Владимир Викторович № квалификационного аттестата кадастрового инженера 52-14-768 Контактный телефон 8831382232 Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером Нижегородская область, Нижегородский район, село Большое Болдино, ул. Красный Пръезд, д.50б, kzarov.skiif@yandex.ru Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица Общество с ограниченной ответственностью "Скифф", Нижегородская область, Нижегородский район, село Большое Болдино, ул. Красный Пръезд, д.50б Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) "19" июля 2016г.	

Схема расположения здания на земельном участке

С
↑
Ю

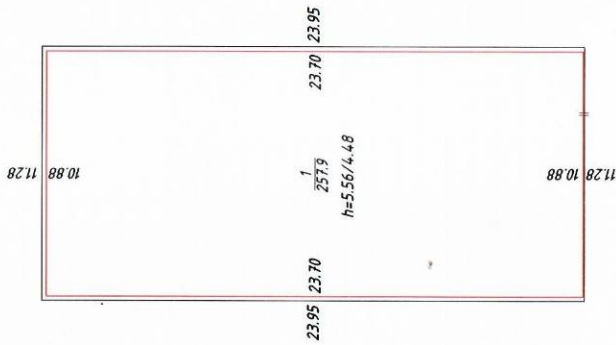


Условные обозначения:

- граница вновь созданного контура здания
- 52:58:0800001 – номер кадастрового квартала
- кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположено здание
- №1 — номер контура здания

Характеристики		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого расположено здание	-
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	52:58:0800001
5	Адрес здания	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	-
	Описание местоположения здания	Российская Федерация, Нижегородская область, Боруновский р-н, с Перевосло, примерно в 694 м от Дома Культуры по направлению на восток
	Иное описание местоположения	-
6	Назначение здания	Нежилое здание
7	Наименование здания	Склад
8	Количество этажей здания в том числе подземных	1 0
9	Материал наружных стен здания	Металлические
10	Год ввода в эксплуатацию	-
	Год завершения строительства	1999
11	Площадь здания (P), м2	257,9

План здания



Условные обозначения

23.70 - линейный размер (м)

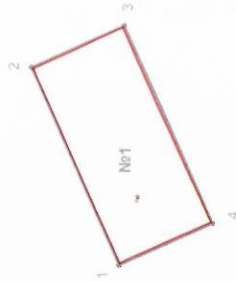
— - стены

— - граница вновь образованного здания

— - стена с окном и дверью

Масштаб 1:200

Чертеж контура здания



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

— - граница вновь созданного контура здания

• 3 - обозначение номеров характерных точек вновь созданного контура здания

№1 - номер контура здания

Экспликация к плану здания

Литера по плану	Этаж		Номер помещения на плане		Номер комнаты на плане		Назначение (железя, комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв. м.	в том числе (кв. м.)			Высота	Самостоятельно переустраиваемая или переоборудованная площадь, кв. м.	Примечание
	1	2	3	4	5	6			7	8	9			
1		*	1	1			Склад	257,9	257,9	257,9	0,0	5,56/4,48		
							Итого по первому этажу:	257,9	257,9	257,9	0,0			
							Итого по помещению "№1":	257,9	257,9	257,9	0,0			
							Итого по зданию:	257,9	257,9	257,9	0,0			
							100 кв. м. - общедомовые							
							из общей - общедомовые							

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
31 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:	52:58:0800001:196		
Номер кадастрового квартала:	52:58:0800001		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.05.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Нижегородская область, Большеболдинский муниципальный район, Пермеевский сельсовет, участок 2		
Площадь:	677 +/- 227,67		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:58:0800001:54		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	объекты бытового обслуживания		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Привалова Ольга Петровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Большеболдинский муниципальный район Нижегородской области		



полное наименование должности		
	подпись М.П.	инициалы, фамилия

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
31 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		52:58:080001:196	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Копия свидетельства и страхового полюса

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»
 ИП «СМАОС»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»
 № 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

16 ноября 2007 года
дата включения в реестр

1003
№ земельного участка

Кудяшов Дмитрий Валерьевич
 паспорт: 2204 432925, выдан: ОВД Платовского района Нижегородской обл. 28.01.2005 г., код подразделения: 522-058
 зарегистрирован: Нижегородская обл., р/п Шапки, ул. Солнечная, д. 41

является членом
 Некоммерческого партнерства
 «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
ИП «СМАОС»

Н.Н.Бабичева



<p>ПОЛИС №0991R/776/10380/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>		<p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>
<p>г. Москва</p> <p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10380/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимуществовую силу имеют положения настоящего Договора.</p>		<p>3 сентября 2021 г.</p>
СТРАХОВЩИК	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162 г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713066834, КПП 772801001 рс-407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Оценщик Куляшов Дмитрий Валерьевич Адрес регистрации или ИНН: 523802138280</p>	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p>	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 14 сентября 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 13 сентября 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 14 сентября 2021 г.</p>	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет: 3 000 000 000 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</p>	
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому договор на проведение оценки, и (или) третьими лицами (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>	
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 14 сентября 2021 г. по 13 сентября 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации</p>	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Куляшов Дмитрий Валерьевич</p>	
<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162 г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713066834, КПП 772801001 рс-407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.</p>		
<p>В лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления федерального страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С. действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2021 г.</p>		

