

Утверждаю: _____

13.04.2021г.

Частнопрактикующий оценщик
Кудяшов Д.В.

Отчет об оценке №75-21 рыночной стоимости имущества.

Состав объекта оценки	Общая площадь, м2, п.м.	Адрес объекта	Кадастровый номер
Гостевой дом	236,8	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:24
Здание гаража	87,3	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:22
Здание бани	35	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:26
Подсобный корпус	110,1	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:27
Земельный участок	26726	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900012:6
Забор	790	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:28
Спортивная площадка	1141	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:23
Водонапорная скважина	108	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:25
Линия электропередач	1500	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:29

Заказчик: Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Большеболдинского района Нижегородской области.

Дата оценки: 13.04.2021г.

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.....	4
Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (ст. 8в ФСО-3).....	4
Сертификат качества оценки.....	4
Используемые стандарты и обоснование их использования.....	5
Сделанные допущения и ограничивающие условия.....	5
3. Используемая терминология и процесс оценки.....	5
Определение рыночной стоимости.....	5
Процесс оценки.....	5
Обзор подходов к оценке.....	6
4. Описание оцениваемого объекта.....	6
Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.....	6
Оцениваемые права.....	6
Краткое описание месторасположения и физических характеристик объекта оценки.....	6
5. Анализ наиболее эффективного использования.....	8
6. Краткий обзор сегмента рынка, к которому относится О.О.	9
7. Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	11
План оценки, последовательность определения стоимости объектов оценки.....	11
Расчет рыночной стоимости объекта затратным подходом.....	11
Расчет затрат на замещение нового аналогичного объекта.....	11
Оценка величины накопленного износа.....	12
Расчет стоимости земельного участка.....	13
Определение прибыли предпринимателя.....	15
Расчетная часть затратного подхода.....	16
Расчет затрат на замещение нового аналогичного объекта.....	16
Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа.....	17
Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом.....	18
Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом.....	19
8. Согласование результатов.....	19
Список использованной литературы.....	19
Приложения.....	20
Копии документов представленные Заказчиком.....	20
Копии свидетельства и страхового полюса.....	61

1. Основные факты и выводы

На основании договора на оказание услуги по оценке имущества №75-21 от 13.04.2021г. Оценщиком выполнен отчет об оценке №75-21 от 13.04.2021г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Состав объекта оценки	Общая площадь, м2, п.м.	Адрес объекта	Кадастровый номер
Гостевой дом	236,8	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:24
Здание гаража	87,3	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:22
Здание бани	35	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:26
Подсобный корпус	110,1	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:27
Земельный участок	26726	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900012:6
Забор	790	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:28
Спортивная площадка	1141	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:23
Водонапорная скважина	108	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:25
Линия электропередач	1500	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:29

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Кадастровый номер	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Гостевой дом	52:58:0900007:24	Не применялся	5 571 442	Не применялся	5 571 442
Здание гаража	52:58:0900007:22	Не применялся	795 975	Не применялся	795 975
Здание бани	52:58:0900007:26	Не применялся	598 706	Не применялся	598 706
Подсобный корпус	52:58:0900007:27	Не применялся	459 464	Не применялся	459 464
Забор	52:58:0900012:6	Не применялся	558 013	Не применялся	558 013
Спортивная площадка	52:58:0900007:28	Не применялся	1 212 901	Не применялся	1 212 901
Водонапорная скважина	52:58:0900007:23	Не применялся	732 641	Не применялся	732 641
Линия электропередач	52:58:0900007:25	Не применялся	2 643 551	Не применялся	2 643 551
Земельный участок	52:58:0900007:29	Не применялся	Не применялся	421 405	421 405
ИТОГО, руб.					12 994 099

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

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

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Гостевой дом	5 571 442
Здание гаража	795 975
Здание бани	598 706
Подсобный корпус	459 464
Забор	558 013
Спортивная площадка	1 212 901
Водонапорная скважина	732 641
Линия электропередач	2 643 551
Земельный участок	421 405
ИТОГО, руб.	12 994 099

Задание на оценку (ст. 17 ФСО-1)

а) Объект оценки:

Состав объекта оценки	Общая площадь, м2, п.м.	Адрес объекта	Кадастровый номер
Гостевой дом	236,8	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:24
Здание гаража	87,3	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:22
Здание бани	35	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:26
Подсобный корпус	110,1	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:27
Земельный участок	26726	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900012:6
Забор	790	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:28
Спортивная площадка	1141	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:23
Водонапорная скважина	108	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:25
Линия электропередач	1500	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:29

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

в) Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

г) Предполагаемое использование: для целей отчуждения имущества посредством аукциона. Связанные с этим ограничения: отчет об оценке не может применяться для иных целей.

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

е) Дата оценки: 13.04.2021г. дата совпадает с датой осмотра объекта оценки.

ж) Дата осмотра объекта оценки: 13.04.2021г. 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 Большеболдинского района Нижегородской области
Заказчик (ст. 10 ФЗ-135)	Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Большеболдинского района Нижегородской области, Нижегородская область, Большеболдинский район, с. Большое Болдино, ул. Пушкинская - 2, ИНН 5203001464, КПП 520301001, ОГРН 102520091696 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. 40817810742004809622 ВОЛГОВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК042202603 К.сч.30101810900000000603
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 №009844-1 от 12.04.2018г. по направлению «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009694-2 от 12.04.2018г. по направлению «Оценка движимого имущества»
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована полисом договор страхования 0991R/776/40213/20. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование», период: с 14.09.2020г. по 13.09.2021г.
Стаж работы в оценочной деятельности	13 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.

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.

¹ Министерства экономического развития Российской Федерации

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.

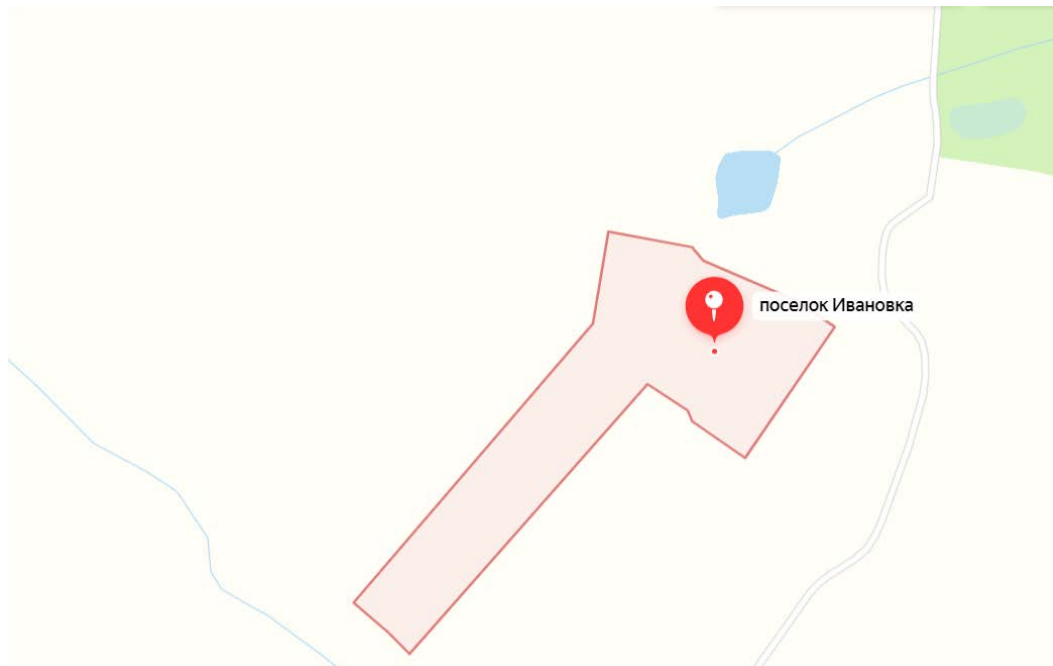
Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования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

Краткое описание месторасположения и физических характеристик объекта оценки

Объект оценки: недвижимое имущество:

Состав объекта оценки	Общая площадь, м2, п.м.	Адрес объекта	Кадастровый номер
Гостевой дом	236,8	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:24
Здание гаража	87,3	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:22
Здание бани	35	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:26
Подсобный корпус	110,1	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:27
Земельный участок	26726	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900012:6
Забор	790	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:28
Спортивная площадка	1141	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:23
Водонапорная скважина	108	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:25
Линия электропередач	1500	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33	52:58:0900007:29

Объекты оценки представляют собой имущественный комплекс - база отдыха. База расположена в 12 км от районного центра Большеболдинского района. Подъезд к объекту асфальтовая дорога. На дату оценки база отдыха находится в удовлетворительном состоянии, под охраной, эксплуатируется по мере необходимости. База расположена в лесопарке. Оценщик убедился, что объект оценки расположен в данном месте.



Описание месторасположения базы.

Месторасположение	Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33
Близость к скоростным транспортным магистралям	В непосредственной близости скоростных транспортных магистралей нет
Транспортная доступность	Организован асфальтовый подъезд к объекту.
Наличие промышленной инфраструктуры	В непосредственной близости промышленной инфраструктуры нет
Наличие социальной инфраструктуры	Административная и социальная инфраструктура доступна на общественном транспорте

Нежилые здания:

Оцениваемый объект	Гостевой дом	Здание гаража	Здание бани	Подсобный корпус
Общая площадь, м2	236,8	87,3	35	110,1
Литер	А	В	Б	Г
Число этажей	2, подвал, мансарда	1	1	1
Кадастровый номер	52:58:0900007:0:1	52:58:0900007:0:3	52:58:0900007:0:4	52:58:0900007:0:2
Назначение	Сервисное	Гаражное	Сервисное	нежилое
Строительный объем, м3	1223	383	130	319
Год постройки	1996	1996	1996	1996
Фундамент	Бетонные ленточные	Бетонные ленточные	Бетонные ленточные	Деревянные столбы
Стены, перегородки	Кирпич	Кирпич	Рубленные из бревен	Тесовые обшиты шифером
Перекрытия	Междуэтажные ж/б плиты, чердачные - деревянные утепленные	Ж/б плиты	Деревянные утепленные	Деревянные
Крыша	Стропила обрешетка железо	Совмещенная, металлическая	Стропила обрешетка оцинк. железо	Стропила обрешетка шифер
Полы	Дощатые керамическая плитка	Асфальт	Дощатые по лагам	земляные
Проемы	оконные - деревянные остекленные, дверные - филенчатые	Оконные: 2х створчатые глухие остек, дверные - деревянные, ворота - металлические	оконные - деревянные остекленные, дверные - деревянные филенчатые	Дверные: деревянные
Отделка	Штукатурка, обои, масляная окраска, керам. Плитка	Штукатурка, побелка	Декоративная отделка	
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, телефон	Электричество	Электричество, котел, водопровод	Электричество
Разные работы	Отмостка	отмостка	отмостка	
Основные характеристики ЗУ на котором расположено здание				
Кадастровый номер	52:58:0900012:6			
Общая площадь, м2	26726			
Кадастровая стоимость, руб.	68151,3			

Разрешенное использование	Для размещения и обслуживания базы отдыха "Ивановка"
Категория	земли особо охраняемых территорий и объектов

Сооружения:

Оцениваемый объект	Забор	Спортивная площадка	Водонапорная скважина	Линия электропередач
Литер	К	Е	1	К
Назначение	Ограждение	Спортивное	Коммуникационная	Коммуникационная
Общая площадь, м2, п.м.	790м2 или (395п.м.)	1141	108	1500
Год постройки	1996	1996	1996	1996
Информ	Металлическая сетка с металлическими стойками	Щебень, песок, асфальт	Металлические трубы, д-250мм	Опоры ж/бетонные 25 шт. Напряжение 220в, КТП на 100кВа

5. 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 и обслуживания базы отдыха "Ивановка", 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 земельной участка с имеющимися улучшениями учитывались следующие критерии анализа:

Законодательно разрешенное использование.

Разрешенное использование оцениваемого земельного участка – для размещения и обслуживания базы отдыха "Ивановка".

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 объектов оценки позволяет заключить, что максимально продуктивным использованием земельных участков с улучшениями будет их использование для размещения базы отдыха.

Физически возможное использование.

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

Оценщик изучил:

Месторасположение. Нижегородская обл., Большеболдинский район, пос.Ивановка, д.33. аза расположена в 12 км от районного центра Большеболдинского района. Подъезд к объекту асфальтовая дорога.

состояние объекта. – удовлетворительное, 1996г. постройки

использование. На дату оценки оцениваемый объект под охраной, эксплуатируется по мере необходимости.

Таким образом учитывая выше изложенное, очевидно, что наиболее эффективное использование – соответствует текущему.

Анализ НЕИ сооружений. Данные объекты имеют конкретное функциональное назначение, и физически изменить область их применения не представляется возможным. Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование совпадает с их назначением.

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

Рынок продажи баз отдыха в Большеболдинском районе отсутствует. 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 Нижегородской области. Оценщиком была собрана информация о предложениях продажи баз отдыха, которые наиболее аналогична оцениваемому объекту. Все найденные аналоги представлены ниже.

Данные получены	Дата	Месторасположение	Информация	Площадь (кв.м)	Цена предложения, руб.
http://www.avito.ru/gorodets/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_bazu_otdyha_na_beregu_r_uzola_62306530	28.05.2019г.	Нижегородская обл., Городецкий р-н, с/с Смольки	Продаю рабочую базу отдыха Нижегородская обл., Городецкий р-н, с/с Смольки. Сосновый лес, берег реки Узла. На огороженном, охраняемом участке 4,2 Га: четыре коттеджа (сруб 210 кв.м., 2 этажа, балкон, 6 спален, кухня, 2 с/у, отопление-котёл дрова. электричество- ТП 250 кВт, вода- скважина, канализация-локальные станции очистки), старые хоз. постройки.	840	30 000 000
http://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_nizhegorodskaya_ob_168780728	17.05.2019г.	Нижегородская область, дер.Быдреевка	База отдыха(бывший пионерский лагерь),2-х эт.спальный корпус 564,9 кв.м кирпичный.Земельный участок общ.площ.25186 кв.м. Категория земель :земли особо охраняемых территорий и объектов,разрешенное использование:Для размещения базы отдыха.Есть деревян.помещения,-8 комнат.Свое электричество, вода.Рядом р.Керженец,лес,дорога до базы асфальт,от г.Семенов 12 км.	564,9	9 000 000
http://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_bazu_otdyha_v_d_ozero_18117871	13.05.2019г.	Нижегородская область, д.Озеро, Семеновское напр	Продам здание (база отдыха) д.Озеро, Семеновское напр., площадь 3227 кв.м., 1 этажн., бревенч., участок 4, 3 га, Живописное место в Семеновском ра-не на берегу реки Керженец, спальный корпус 564, 9 кв. м., жилой дом 8 комн. используется под сторожку, оздоровит. комплекс с бассейном, водонапорная башня. Валентина Ивановна Тел.(адрес): 4143512,2505338	3227	16000000
http://www.avito.ru/semenov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_bazu_otdyha_106653467	07.05.2019г.	Семеновском р-не, в 2 км от д. Озеро.	Продам базу отдыха Семеновском р-не, в 2 км от д. Озеро. Участок 3,2 Га, 20 строений площадью 1800 кв м, жилая площадь 900 кв м. Расположен на берегу р. Керженец. Требуется доделать ремонт в некоторых помещениях. Есть стройматериалы и техника.	1800	15000000
http://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_bazu_otdyha_semenovskij_rajon_d_bydreevka_164997024	06.05.2019г.	Семеновский район, д. Быдреевка	База отдыха расположена на участке 2,5 га на живописном берегу Керженца. Территория огорожена и охраняется, по всей территории проведено освещение, своя скважина. На участке кирпичное здание 525 м2 под чистовую отделку, есть гостевой домик с ремонтом	525	8 500 000
http://www.avito.ru/gorodets/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_gorodetskij_rajon_52466926	06.05.2019г.	Городецкий район	База отдыха "Узольская жемчужина" Городецкий район, Кумохинская СА дер.Варварское Продажа, 4709.60 м2 , 15 одно и двухэтажных кирпичных зданий, огороженная территория 4 га Год постройки: 1980-1984 гг Этажность: 1 Состояние: в последние годы здания не эксплуатировались, на консервации Материал стен: Кирпич Описание расположения объекта и прилегающей территории, объект на карте Ближайшая транспортная развязка 50 км от Нижнего Новгорода Историческая привязка 100 м до реки Узла, вдоль берега. Парковка Подъезд транспорта Свободный Отопление: котельная Электричество: Нагрузка (кВт): 50	4709,6	3500000

Выводы:

выявленные предложения по продаже баз отдыха сильно отличаются друг от друга.

Анализ рынка земельных участков для размещения и обслуживания базы отдыха

Рынок продаж земельных участков для размещения и обслуживания базы отдыха в Большеболдинском р-не отсутствует, а также в Нижегородской области не выявлено аналогичных предложений. По мнению оценщика сопоставимым рынком для оцениваемого ЗУ являются ЗУ под ЛПХ и ИЖС. Рынок продаж ЗУ в Большеболдинском развит.

В качестве аналогов оценщиком были приняты объекты-аналоги расположенные в Большеболдинском развит. Оценщиком была собрана информация о предложениях к продаже права собственности ЗУ под ИЖС,ЛПХ. Все найденные аналоги представлены ниже.

Данные получены	Месторасположение	Кадастровый номер	Использование	Площадь (кв.м)	Цена предложения, руб.	
Администрация Болдинского муниципального района.	08.2016г.	Нижегородская обл., Большеболдинский р-н, с.Пермеево, ул.Молодежная, примерно в 20 метрах от д.8 по направлению на северо-восток	52:58:0800002:627.	ЛПХ	587	10000
Администрация Болдинского муниципального района.	10.2019г.	Нижегородская обл., Большеболдинский р-н, с.Пикшень, ул.Мира, примерно в 7 метрах на юго-запад от дома №100	52:58:0900002:712	ИЖС	583	10000
Администрация Болдинского муниципального района.	01.2020г.	Нижегородская область, муниципальный район Большеболдинский, сельское поселение Пикшенский сельсовет, с.Пикшень, ул.Молодежная примерно в 3 метрах от дома №15, кв1 по направлению на восток	52:58:0900002:713.	ИЖС	500	9000

Анализ рынка сооружений

Рынок сооружения как рынок объектов специализированного назначения является по преимуществу первичным рынком. Предприятия строят аналогичные сооружения при наличии производственной необходимости в данном объекте. Впоследствии такой объект может передаваться или продаваться совместно с теми производственными мощностями, которые данный объект функционально призвано обеспечивать. Таким образом, отдельного сегмента вторичного рынка вспомогательных сооружений не существует.

Следовательно оцениваемые сооружения как правило, не продаются на рынке отдельно от обслуживаемых ими объектов, их стоимость в сделках обычно основывается на базе затрат требуемых для создания или воспроизводства объекта.

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.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых *нежилых зданий*. Затратный подход был реализован путем расчета остаточной стоимости на основе сборников УПВС с использованием метода удельной стоимости единицы. Сравнительный и доходный подходы не применялись для расчета рыночной стоимости оцениваемых нежилых зданий.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого *земельного участка* реализован методом сравнения продаж.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых *сооружений* осуществлялся только затратным подходом т.к. данные объекты специального назначения и не реализуются и не сдается на открытом рынке, аналоги отсутствуют, следовательно, нет возможности применения сравнительного и доходного подхода.

Расчет рыночной стоимости объекта затратным подходом

Расчет рыночной стоимости оцениваемых *нежилых зданий* затратным подходом.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется (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.

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 затраты на замещение нового аналогичного объекта;
- 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 – затраты на замещения нового аналогичного объекта;

Дп – величина предпринимательского дохода;

И – сумма накопленного износа;

Cзу – стоимость права пользования земельным участком.

Расчет затрат на замещение нового аналогичного объекта

В настоящем отчете затраты на строительство оцениваются по показателям

единичной стоимости объектов-аналогов на основании метода сравнительной стоимости единицы имущества.

Метод сравнительной единицы, базируется на данных стоимости единицы объема (длины, площади) объекта недвижимости, взятых из сборников «Укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства» (УПВС), составленных в сметных нормах и ценах 1969 г. Габаритные размеры приняты на основании технических паспортов.

Расчет производился на основе УПВС, а переход от цен, приведенных в сборниках, к текущим делался с помощью индексов перехода по Нижегородской области.

Коэффициенты представляют собой отношение стоимости продукции, работ, ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен. За базисный уровень принята стоимость в уровне сметных норм и цен, введенных с 01.01.1969 г., 01.01.1984 г.

Расчет затрат на новое строительство, производится по формуле:

$$C_3 = \text{УПВС}(69) * V * \text{И}(69-84) * \text{И}(84-ТЦ) * \text{НДС},$$

C_3 – затраты на замещение нового объекта в текущих ценах;

$\text{УПВС}(69)$ – затраты на замещение объекта в ценах 1969 года;

V – строительный объем О.О.;

$\text{И}(69-84)$ - индекс перехода от сметной стоимости 1969 г. к базовым ценам 1984 г равен 1,2, принят в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 г № 94;

$\text{И}(84-01)$ - индекс перехода от сметной стоимости 1984 г. в цены 2001г. по данным справочника (Региональный информационный бюллетень «Индексы цен в строительстве», Департамент градостроительного развития Территории Нижегородской области и Комитет государственной статистики, г.Н.Новгород.);

$\text{И}(01-ТС)$ - индекс перехода от сметной стоимости 2001г. в текущие цены по данным справочника (Региональный информационный бюллетень «Индексы цен в строительстве», Департамент градостроительного развития Территории Нижегородской области и Комитет государственной статистики, г.Н.Новгород.);

НДС – учет налога на добавленную стоимость (20%).

Территориальный пояс: 1

Климатический район: 2

Затраты на замещение нового объекта в текущих ценах определяется в расчетной части затратного подхода.

Оценка величины накопленного износа

В теории оценки принято выделять три вида износа:

- Физический износ;
- функциональное (моральное) устаревание;
- внешнее устаревание

Физический износ, функциональное и внешнее устаревание дают совокупный износ объекта И:

$$\text{И} = 1 - (1-F) * (1-V) * (1-E)$$

где:

F, V, E - величины физического износа, функционального и внешнего устаревания.

Физический износ.

Физический износ – это потеря стоимости вследствие протекания при эксплуатации объекта процессов старения, разрушения, гниения, возникновения поломок, снижения прочности, ухудшения внешнего вида.

Для определения величины физического износа О.О. используются следующие основные методы:

- метод экспертизы состояния;
- метод потери производительности;
- метод срока службы.

Физический износ был определен методом экспертизы состояния с использованием шкалы для определения физического износа в зависимости от технического состояния.

Шкала физического износа зданий²

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

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 выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80
негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100

По данным представленной Заказчиком документации и внешний осмотр показал, что состояние объектов оценки удовлетворительное, в соответствии с ниже представленной шкалой экспертных оценок определения физического износа, его износ в пределе 21-40%. Оценщик определил их износ в 40%.

Функциональный износ.

Функциональное (моральное) устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей.

Объект оценки по своему объему – планировочному и конструктивному решениям, соответствует требованиям эксплуатационных параметров, определяющих условия функционирования данного вида недвижимости на рынке, поэтому функциональный износ отсутствует.

Внешний износ.

Внешнее устаревание вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, финансовых или законодательных условий, действием факторов экономической, политической и экологической среды, в которой находится объект. По мнению Оценщика данный вид износа отсутствует.

Расчет стоимости земельного участка

Учитывая наличие имеющей информации, для оценки рыночной стоимости права собственности на ЗУ в настоящем отчете использовался метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики: рельеф, площадь, конфигурация и др.;

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Наиболее важными характеристиками сделок с земельными участками, как правило, являются:

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Выбор элементов и единиц сравнения.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки.

Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты; конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между каким-либо образом связанными сторонами, поспешно совершённых сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому, на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Права собственности на недвижимость
- Условия финансирования
- Условия и время продажи
- Местоположение
- Физические характеристики.

Как было сказано выше, в рамках настоящего отчета в качестве единицы сравнения будет использоваться цена предложения за 1м² общей площади.

При определении стоимости ЗУ в рамках сравнительного подхода были изучены, состояние и

тенденции развития рынка недвижимости и особенности сегмента, к которому принадлежит объект оценки. Были выявлены объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым.

Ниже, в таблице, приведены основные характеристики аналога, результаты корректировок на выявленные отличия и расчет рыночной стоимости оцениваемого ЗУ.

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №4
Данные получены	Администрация Болдинского муниципального района. 08.2016г.	Администрация Болдинского муниципального района. 10.2019г.	Администрация Болдинского муниципального района. 01.2020г.
Месторасположение	Нижегородская обл., Большеболдинский р-н, с.Пермеево, ул.Молодежная, примерно в 20 метрах от д.8 по направлению на северо-восток	Нижегородская обл., Большеболдинский р-н, с.Пикшень, ул.Мира, примерно в 7 метрах на юго-запад от дома №100	Нижегородская область, муниципальный район Большеболдинский, сельское поселение Пикшенский сельсовет, с.Пикшень, ул.Молодежная примерно в 3 метрах от дома №15, кв1 по направлению на восток
Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность
Кадастровый номер	52:58:0800002:627.	52:58:0900002:712	52:58:0900002:713.
Вид разрешенного использования	ЛПХ	ИЖС	ИЖС
Площадь (м2)	587	583	500
Цена предложения, руб.	10000	10000	9000
Поправка Мисковца (на масштаб объекта):(Sa/So)*Фм расчёт Фм = 0,02536, величина поправки	0,908	0,908	0,904
Скорректированная величина, руб.	9077,1	9075,5	8136,2
Стоимость ЗУ за 1м2, руб.	15,5	15,6	16,3
Средне арифметическая стоимость 1м2, руб.			15,8
Площадь объекта оценки, м2			26726
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			421 405

Пояснения к корректировкам:

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.

Пояснения к корректировкам:

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.

Определение прибыли предпринимателя

ПП – прибыль предпринимателя: Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.

Практически все ведущие ученые и специалисты в области оценки недвижимости высказали свои мнения в плане теоретического обоснования процедур проведения расчетов ПП, но до сих пор не выработано единой позиции для включения ее в стандарт оценки.

Оценщика заинтересовала статья «О «прибыли предпринимателя» в затратном подходе³» в которой д.т.н., профессор Коростелев С.П. провел анализ мнений в плане теоретического обоснования процедур проведения расчетов ПП и пришел к следующим выводам.

«Выводы:

Необходимо исключить из всех нормативных документов (методических рекомендаций Росимущества, РЖД, ДИГМ и др. структур), в особенности из проекта стандарта ФСО-6 «Оценка стоимости недвижимого имущества», требование об обязательности определения прибыли предпринимателя в затратном подходе.

Вместо этого в этих нормативных документах необходимо ввести положение о том, что включение в состав затрат прибыли предпринимателя должно быть обосновано.

В состав затрат при проведении оценки недвижимости затратным подходом вместо прибыли предпринимателя необходимо включить затраты на управление инвестиционно-

³ Коростелев С.П. Заместитель Председателя Экспертного Совета НП СОО «Сибирь», д.т.н., профессор, Полностью статью можно прочитать на сайте <http://www.soosibir.ru/>

строительным проектом. Эти затраты должны быть обоснованы на основе рыночных данных (смета, опросы, расчеты).

Так же в составе затрат могут быть учтены затраты на привлечение капитала, но эта позиция также должна быть обоснована.»

Оценщик полностью солидарен со статьей и выводами д.т.н., профессор Коростелева С.П. Следовательно, в настоящем отчете в затратном подходе ПП не учитывается, и вместо ПП включает затраты на управление инвестиционно-строительным проектом. Затраты на управление по данным статьи «О «прибыли предпринимателя» в затратном подходе» в мировой практике обычно 3-6% от затрат на строительство. Оценщик принимает минимальное значение.

Расчетная часть затратного подхода

Расчет стоимости зданий затратным подходом.				
Наименование	Величина	Величина	Величина	Величина
Оцениваемый объект	Гостевой дом	Здание гаража	Здание бани	Подсобный корпус
Литер	А	В	Б	Г
№ сборника, № таблицы по УПВС (по техническому паспорту зданий)	26,396	26,121а	26,54а	26,144г
Измерители	м3	м3	м3	м2
Измеритель по таблице, руб.	27,4	12,5	27,7	25,1
Объем объекта оценки (по данным Тех.паспорта), м3	1 223	383	130	110
Индекс перехода от цен 1969 года к ценам 1984 года	1,22	1,22	1,22	1,22
Индекс перехода от цен 1984 года к ценам 2001 года	24,36	24,36	24,36	24,36
Индекс перехода от цен 2001 года к текущим ценам	7,40	7,40	7,40	7,40
Затраты на замещение нового объекта в текущих ценах с учетом НДС, руб.	8 843 559	1 263 452	950 327	729 308
Накопленный износ, в том числе	0,40	0,40	0,40	0,40
Физический износ, %	40,00	40,00	40,00	40,00
Функциональный износ, %	0,00	0,00	0,00	0,00
Внешний износ, %	0,00	0,00	0,00	0,00
Накопленный износ, руб.	3 537 424	505 381	380 131	291 723
Предпринимательский доход, руб.	265 307	37 904	28 510	21 879
Затраты на замещение объекта с учетом износа без учета ЗУ, руб.	5 571 442	795 975	598 706	459 464
Стоимость объекта без учета стоимости ЗУ, руб.	5 571 442	795 975	598 706	459 464

Расчет рыночной стоимости оцениваемых сооружений затратным подходом.

Для расчета оцениваемых сооружения использовался Затратный подход путем расчета остаточной стоимости на основе сборников УПВС с использованием метода удельной стоимости единицы.

Таким образом, основная формула затратного подхода записывается следующим образом:

$$C = C_3 + Дп - И,$$

Где:

C_3 – затраты на замещение объекта в текущих ценах;

$Дп$ – величина предпринимательского дохода;

$И$ – сумма накопленного износа.

Расчет затрат на замещение нового аналогичного объекта

В настоящем отчете затраты на замещение определяется по показателям единичной стоимости объектов-аналогов на основании метода сравнительной стоимости единицы имущества.

Метод сравнительной единицы, базируется на данных восстановительной стоимости единицы объема (длины, площади) объекта недвижимости, взятых из сборников «Укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства» (УПВС), составленных в сметных нормах и ценах 1969 г. Габаритные размеры приняты на основании технических паспортов.

Расчет производился на основе укрупненных показателей восстановительной стоимости, а переход от цен, приведенных в сборниках, к текущим делался с помощью индексов перехода по Нижегородской области.

Коэффициенты представляют собой отношение стоимости продукции, работ, ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен. За базисный уровень принята стоимость в уровне сметных норм и цен, введенных с 01.01.1969 г., 01.01.1984 г.

Расчет стоимости нового строительства, производится по формуле:

$$C_3 = УПВС(69) * V * И(69-84) * И(84-ТЦ) * НДС,$$

Сз – затраты на замещение объекта в текущих ценах;

УПВС(69) – затраты на замещение объекта в ценах 1969 года;

V – строительный объем О.О.;

И(69-84) - индекс перехода от сметной стоимости 1969 г. к базовым ценам 1984 г равен 1,2, принят в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 г № 94;

И(84-01) - индекс перехода от сметной стоимости 1984 г. в цены 2001г. по данным справочника (Региональный информационный бюллетень «Индексы цен в строительстве», Департамент градостроительного развития Территории Нижегородской области и Комитет государственной статистики, г.Н.Новгород.);

И(01-ТС) - индекс перехода от сметной стоимости 2001г. в текущие цены по данным справочника (Региональный информационный бюллетень «Индексы цен в строительстве», Департамент градостроительного развития Территории Нижегородской области и Комитет государственной статистики, г.Н.Новгород.);

НДС – учет налога на добавленную стоимость (20%).

Территориальный пояс: 1

Климатический район: 2

Оценка величины накопленного износа О.О.

В теории оценки принято выделять три вида износа:

- Физический износ;
- функциональное (моральное) устаревание;
- внешнее устаревание

Физический износ, функциональное и внешнее устаревание дают совокупный износ объекта И:

$$И = 1 - (1-F)*(1-V)*(1-E)$$

где:

F, V, E - величины физического износа, функционального и внешнего устаревания.

Физический износ.

Физический износ – это потеря стоимости вследствие протекания при эксплуатации объекта процессов старения, разрушения, гниения, возникновения поломок, снижения прочности, ухудшения внешнего вида.

Для определения величины физического износа О.О. используются следующие основные методы:

- метод экспертизы состояния;
- метод потери производительности;
- метод срока службы.

Физический износ был определен методом экспертизы состояния.

Для определения физического износа оценщиком использовалась шкала для определения физического износа в зависимости от технического состояния⁴

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное или еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0 - 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36 - 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	61 - 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81 - 90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91 - 100

Определение физического износа оцениваемых сооружений. По данным представленной Заказчиком документации и внешний осмотр показал, что состояние объектов оценки неудовлетворительное, в соответствии с ниже представленной шкалой экспертных оценок определения физического износа, его износ в пределе 41-60%. Оценщик определил их износ в 50%.

⁴ Источник информации: Учебное пособие «Оценка машин и оборудования» под ред. В.П. Антонова, Москва, 2000 г.

Функциональный износ.

Функциональное (моральное) устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Данный вид износа Оценщиком не выявлен.

Внешний износ.

Внешнее устаревание вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, финансовых или законодательных условий, действием факторов экономической, политической и экологической среды, в которой находится объект. Данный вид износа Оценщиком не выявлен.

Определение прибыли предпринимателя

ПП – прибыль предпринимателя: Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.

Практически все ведущие ученые и специалисты в области оценки недвижимости высказали свои мнения в плане теоретического обоснования процедур проведения расчетов ПП, но до сих пор не выработано единой позиции для включения ее в стандарт оценки.

Оценщика заинтересовала статья «О «прибыли предпринимателя» в затратном подходе⁵» в которой д.т.н., профессор Коростелев С.П. провел анализ мнений в плане теоретического обоснования процедур проведения расчетов ПП и пришел к следующему выводу.

«Выводы:

Необходимо исключить из всех нормативных документов (методических рекомендаций Росимущества, РЖД, ДИГМ и др. структур), в особенности из проекта стандарта ФСО-6 «Оценка стоимости недвижимого имущества», требование об обязательности определения прибыли предпринимателя в затратном подходе.

Вместо этого в этих нормативных документах необходимо ввести положение о том, что включение в состав затрат прибыли предпринимателя должно быть обосновано.

В состав затрат при проведении оценки недвижимости затратным подходом вместо прибыли предпринимателя необходимо включить затраты на управление инвестиционно-строительным проектом. Эти затраты должны быть обоснованы на основе рыночных данных (смета, опросы, расчеты).

Так же в составе затрат могут быть учтены затраты на привлечение капитала, но эта позиция также должна быть обоснована.»

Оценщик полностью солидарен со статьей и выводами д.т.н., профессор Коростелева С.П. Следовательно, в настоящем отчете в затратном подходе ПП не учитывается, и вместо ПП включает затраты на управление инвестиционно-строительным проектом. Затраты на управление по данным статьи «О «прибыли предпринимателя» в затратном подходе» в мировой практике обычно 3-6% от затрат на строительство. Оценщик принимает минимальное значение.

Расчетная часть затрат на замещение О.О.

Расчет стоимости зданий затратным подходом.				
Наименование	Величина	Величина	Величина	Величина
Оцениваемый объект	Забор	Спортивная площадка	Водонапорная скважина	Линия электропередач
№ сборника, № таблицы по УПВС (по техническому паспорту зданий)	1,63Д	2,305В	37,60а	5,102,8
Измерители	м, п	м ²	п.м.	п.м.
Измеритель по таблице, руб.	10,1	7,6	48,5	12,6
Объем объекта оценки (по данным Тех.паспорта), м ³	395	1 141	108	1 500
Индекс перехода от цен 1969 года к ценам 1984 года	1,22	1,22	1,22	1,22
Индекс перехода от цен 1984 года к ценам 2001 года	24,36	24,36	24,36	24,36
Индекс перехода от цен 2001 года к текущим ценам	7,40	7,40	7,40	7,40
Затраты на замещение нового объекта в текущих ценах с учетом НДС, руб.	1 052 855	2 288 492	1 382 342	4 987 833
Накопленный износ, в том числе	0,50	0,50	0,50	0,50
Физический износ, %	50,00	50,00	50,00	50,00
Функциональный износ, %	0,00	0,00	0,00	0,00
Внешний износ, %	0,00	0,00	0,00	0,00
Накопленный износ, руб.	526 427	1 144 246	691 171	2 493 916
Предпринимательский доход, руб.	31 586	68 655	41 470	149 635
Затраты на замещение объекта с учетом износа и предпринимательского подхода, руб.	558 013	1 212 901	732 641	2 643 551

Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Сравнительный подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

Данные по аналогичным объектам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых объектов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих корректировок. Так же вводятся корректировки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми объектами и их аналогами.

Сравнительный подход не применялся для расчета оцениваемого объекта т.к. выявленные предложения по продаже баз отдыха сильно отличаются друг от друга. Потребуется внести большое количество корректировок, которые могут привести к ошибочному результату.

⁵ Коростелев С.П. Заместитель Председателя Экспертного Совета НП СОО «Сибирь», д.т.н., профессор, Полностью статью можно прочитать на сайте <http://www.soosibir.ru/>

Расчет рыночной стоимости объекта 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.

Доходный подход не применялся для расчета оцениваемого объекта т.к. предложения по продаже баз отдыха сильно отличаются друг от друга и подавляющее большинство предлагается в районе побережья рек Волга, Ока и горьковского моря. Потребуется внести большое количество корректировок, которые могут привести к ошибочному результату. Кроме этого в районе месторасположения объекта низкий спрос на использование объекта оценки.

8. Согласование результатов

При определении величины рыночной стоимости О.О. рассмотрено применение трех классических подходов оценки.

Объект оценки	Кадастровый номер	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Гостевой дом	52:58:0900007:24	Не применялся	5 571 442	Не применялся	5 571 442
Здание гаража	52:58:0900007:22	Не применялся	795 975	Не применялся	795 975
Здание бани	52:58:0900007:26	Не применялся	598 706	Не применялся	598 706
Подсобный корпус	52:58:0900007:27	Не применялся	459 464	Не применялся	459 464
Забор	52:58:0900012:6	Не применялся	558 013	Не применялся	558 013
Спортивная площадка	52:58:0900007:28	Не применялся	1 212 901	Не применялся	1 212 901
Водонапорная скважина	52:58:0900007:23	Не применялся	732 641	Не применялся	732 641
Линия электропередач	52:58:0900007:25	Не применялся	2 643 551	Не применялся	2 643 551
Земельный участок	52:58:0900007:29	Не применялся	Не применялся	421 405	421 405
ИТОГО, руб.					12 994 099

В результате выполненных исследований, расчетов оценщик пришел к заключению:

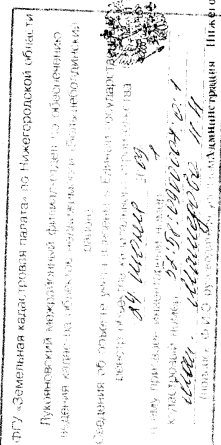
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом округлений, на дату оценки составляет:

Объект оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
Гостевой дом	52:58:0900007:24	5 571 442
Здание гаража	52:58:0900007:22	795 975
Здание бани	52:58:0900007:26	598 706
Подсобный корпус	52:58:0900007:27	459 464
Забор	52:58:0900012:6	558 013
Спортивная площадка	52:58:0900007:28	1 212 901
Водонапорная скважина	52:58:0900007:23	732 641
Линия электропередач	52:58:0900007:25	2 643 551
Земельный участок	52:58:0900007:29	421 405
ИТОГО, руб.		12 994 099

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. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. - М.: Интерреклама, 2003. - 544с.
- Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с.
- Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.

Приложения
Копии документов представленные Заказчиком



Государственное предприятие по учету, инвентаризации и оценке недвижимого имущества
НИЖТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ

Вольсковогородинский
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 НА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ *Дачной дом*

Адрес: Нижегородская область
 Область: Нижегородская область
 Район: Вольсковогородинский
 Инвентарный номер: 33
 Вид объекта: Д
 Назначение: сервисное

Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Итого
Условный номер					2412
Площадь в кв. м					<i>116 кв. м. Земельный кадастровый номер 52-09/003/2009-05</i>

Сведения об объекте: *14 апреля 2009*

Регистрация права собственности: *11.10.2009*

Дата записи	1	2	3
	Целевое назначение использования земельного участка	Документы, удостоверяющие право собственности с указанием вида, когда и за каким номером выданы	Документы, удостоверяющие право собственности



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
 по Нижегородской области

Дата выдачи: *"04" августа 2009 года*

Документы-основания: • Распоряжение Правительства Нижегородской области О передаче имущества из государственной собственности Нижегородской области в муниципальную собственность от 02.10.2007 №1480-р • Акт приема-передачи к распоряжению Правительства Нижегородской области от 02.10.2007 № 1480-р "О передаче имущества государственной собственности Нижегородской области в муниципальную собственность" от 05.10.2007

Субъект (субъекты) права: *Большевогодинский муниципальный район*

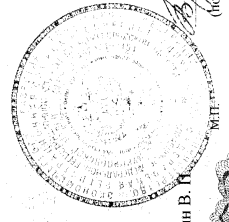
Вид права: *Собственность*

Объект права: *ГОСТЕВОЙ ДОМ, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 236,8 кв. м, инв.№ 2412, лит. А, адрес объекта: Нижегородская область, Вольсковогородинский район, пос. Ивановка, д.33*

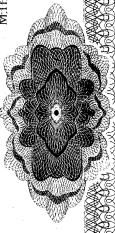
Кадастровый (или условный) номер: *52:58:0900007:0:1*

Существующие ограничения (обременения) права: *не зарегистрировано*

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2009 года сделана запись регистрации № *52-52-09/032/2009-051*

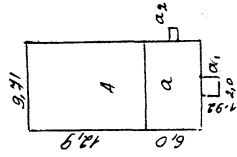


Регистратор *Фомин В. П.* (подпись)



52-AB 869557

1. План застройки №117-98



III. Общие сведения

Инвестор: **ООО "Земельный фонд"**
 Адрес: **с. Манас, р.п.с. и.п.с. "Модуль"**
 Контактное лицо: **И.В. Кривильцев**
 Контактный телефон: **751 823 113**

IV. Взаимоотношения смежных земель, кв. м

Вид собственности	Смежные территории				Итого по территории	Виды использования				Итого по территории
	от ТЭП	от ПУП	от МП	прочее		сельскохозяйственная	для размещения объектов складского назначения	для размещения объектов производственного назначения	для размещения объектов культурно-досуговых учреждений	
236,8	236,8	236,8	236,8	236,8	236,8					236,8

V. Исключение площадей и объемов земель в его составе (площадь, пристраек)

№ или литера по плану	Площадь земель в его составе		Формулы для подсчета площадей объектов	Площадь (кв. м)	Вместимость (шт.)	Итого
	1	2				
A	Земельный фонд	14,90 x 9,41		135	6,32	778
	с. Манас, р.п.с. и.п.с. "Модуль"	11,2 x 6,2			3,0	205
a	Земельный фонд	12,9 x 9,41		58	2,9	234
a1	Кривильцев	6,0 x 1,92		4,0	2,7	157
a2	Кривильцев	1,3 x 1,2		2,0		
	Итого:			209,0		1374

II. Экспликация земельного участка, кв. м

Использование по документам	Площадь участка		Нормативная площадь	
	фактически	по документам	застроенная	освоенная
		189		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение массы

Итого: А Год постройки 1986 Число этажей: 2
 Вид внутренней отделки: с санатория и коридора
 Вид внутренней отделки: штукатурка
 Таблица 39

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, марка, толщина и т.д.)	Техническое описание элементов (марка, прочность, толщина и т.д.)	Удельная масса (кг/м ³)	Объем (м ³)	Масса (кг)	Процент от общей массы (%)
1	Центральная колонна	Бетон		2400	10	24000	10
2	Пол	Бетон		2400	10	24000	10
3	Стены	Кирпич		1900	10	19000	8
4	Потолок	Гипсокартон		1000	10	10000	4
5	Внутренняя отделка	Штукатурка		1700	10	17000	7
6	Внешняя отделка	Штукатурка		1700	10	17000	7
7	Двери	Дерево		700	10	7000	3
8	Окна	Дерево		700	10	7000	3
9	Итого				100	100000	100

10% пром. масса, приведенный к 100 по формуле:
 $\frac{\text{пром. масса (гр. 9) \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

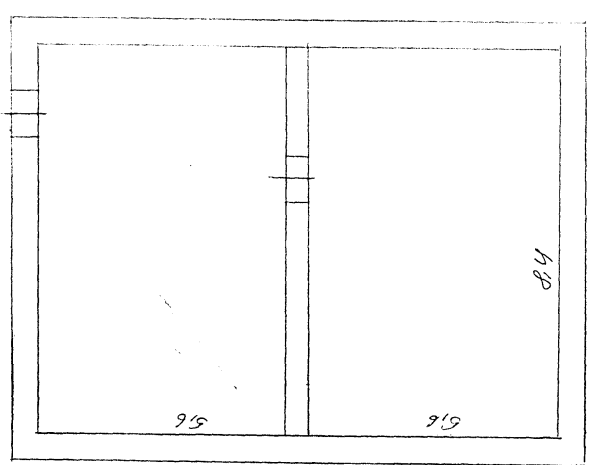
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, марка, толщина и т.д.)	Техническое описание элементов (марка, прочность, толщина и т.д.)	Удельная масса (кг/м ³)	Объем (м ³)	Масса (кг)	Процент от общей массы (%)
1	Фундамент	Бетон		2400	5	12000	5
2	Стены	Кирпич		1900	10	19000	8
3	Пол	Бетон		2400	10	24000	10
4	Потолок	Гипсокартон		1000	10	10000	4
5	Внутренняя отделка	Штукатурка		1700	10	17000	7
6	Внешняя отделка	Штукатурка		1700	10	17000	7
7	Двери	Дерево		700	10	7000	3
8	Окна	Дерево		700	10	7000	3
9	Итого				100	100000	100

IX. Технические описание пристроек и других частей здания

Иллюстрация к разделу технического	Литера А		Литера Б		Литера В		Литера Г		Литера Д		Литера Е	
	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес по таблице	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес по таблице	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес по таблице
<p>Фундаменты Стены и перегородки Перекрытия Крыша Безы Средства Внутренние работы Финишные работы Прочие работы</p>	Фундаменты	11	11	11	Фундаменты	11	11	11	Фундаменты	11	11	11
	Стены и перегородки	26	26	26	Стены и перегородки	26	26	26	Стены и перегородки	26	26	26
	Перекрытия	4	4	4	Перекрытия	4	4	4	Перекрытия	4	4	4
	Крыша	14	14	14	Крыша	14	14	14	Крыша	14	14	14
	Безы	7	7	7	Безы	7	7	7	Безы	7	7	7
	Средства	14	14	14	Средства	14	14	14	Средства	14	14	14
	Внутренние работы	4	4	4	Внутренние работы	4	4	4	Внутренние работы	4	4	4
	Финишные работы	4	4	4	Финишные работы	4	4	4	Финишные работы	4	4	4
	Прочие работы	3	3	3	Прочие работы	3	3	3	Прочие работы	3	3	3
	Итого:	100	100	100	Итого:	100	100	100	Итого:	100	100	100

интермаркетный план здания
Лесного дома в Ивановке, 33
Большеворотского района Нижегородской области.

План коровы



X. Неиспользуемая и действующая стоимость здания и его частей

Иллюстрация к разделу технического	Литера А		Литера Б		Литера В		Литера Г		Литера Д		Литера Е		Литера Ж		Литера З		Литера И	
	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес по таблице	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес по таблице	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес по таблице	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес по таблице	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице
<p>Фундаменты Стены и перегородки Перекрытия Крыша Безы Средства Внутренние работы Финишные работы Прочие работы</p>	Фундаменты	11	11	11	Фундаменты	11	11	11	Фундаменты	11	11	Фундаменты	11	11	11	Фундаменты	11	11
	Стены и перегородки	26	26	26	Стены и перегородки	26	26	26	Стены и перегородки	26	26	Стены и перегородки	26	26	26	Стены и перегородки	26	26
	Перекрытия	4	4	4	Перекрытия	4	4	4	Перекрытия	4	4	Перекрытия	4	4	4	Перекрытия	4	4
	Крыша	14	14	14	Крыша	14	14	14	Крыша	14	14	Крыша	14	14	14	Крыша	14	14
	Безы	7	7	7	Безы	7	7	7	Безы	7	7	Безы	7	7	7	Безы	7	7
	Средства	14	14	14	Средства	14	14	14	Средства	14	14	Средства	14	14	14	Средства	14	14
	Внутренние работы	4	4	4	Внутренние работы	4	4	4	Внутренние работы	4	4	Внутренние работы	4	4	4	Внутренние работы	4	4
	Финишные работы	4	4	4	Финишные работы	4	4	4	Финишные работы	4	4	Финишные работы	4	4	4	Финишные работы	4	4
	Прочие работы	3	3	3	Прочие работы	3	3	3	Прочие работы	3	3	Прочие работы	3	3	3	Прочие работы	3	3
	Итого:	100	100	100	Итого:	100	100	100	Итого:	100	100	Итого:	100	100	100	Итого:	100	100

Итого: 11,100
Ивановка Т.В.
Проект: Лесной дом Ивановки КИМ

Инвентаризационный лист № 33

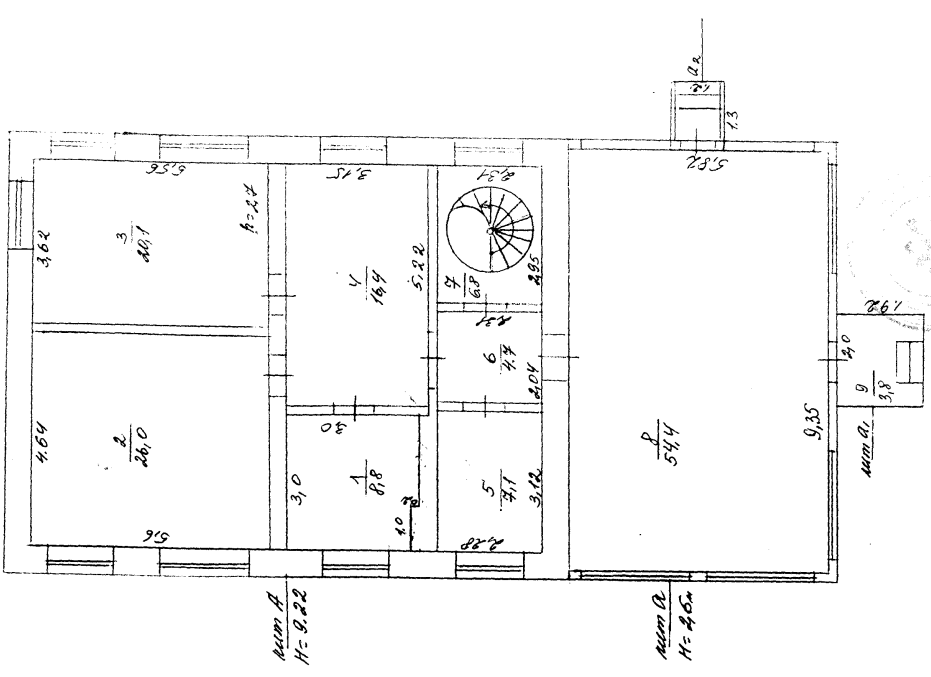
Объект: Светлого дома ЭКСПЛИКАЦИЯ

Адрес: п. Квашовка

Масштаб: 1:100

№ п/п	Этаж	Наименование помещений (квартиры и пр.)	Площадь помещений между обмерами		Итого по этажу	Примечание
			Очистка	Итого		
1	I	Кухня	8,8	8,8	8,8	
2	I	Кухня	26,0	26,0	26,0	
3	I	Каминная комната	20,1	20,1	20,1	
4	I	Коридор	16,4	16,4	16,4	
5	I	Сов. санузел	7,1	7,1	7,1	
6	I	Коридор	4,4	4,4	4,4	
7	I	Лестнич. клетка	6,8	6,8	6,8	
		Итого:	89,9	89,9	89,9	

Инвентаризационный лист
Светлого дома п. Квашовка
Светлого района Нижегородской обл.
Этаж I этаж кв. № 33



Масштаб 1:100

Квадрат: 3,8

Стороны: 7,3

Стороны: 7,3

Для здания, являющегося объектом государственной охраны

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к плану № 33

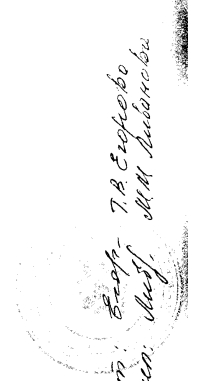
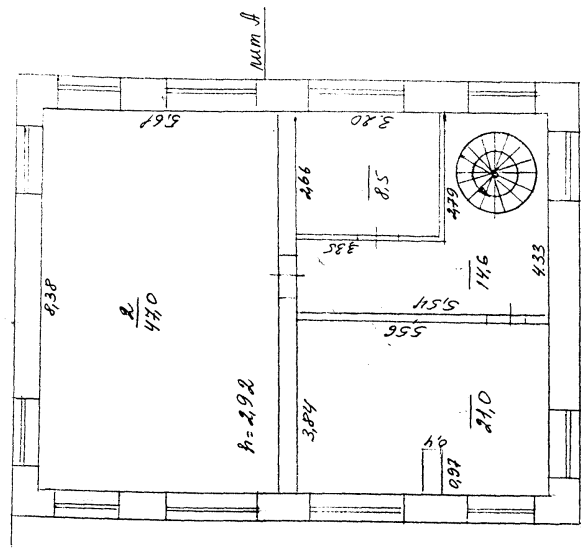
г. Ижевск

№ 33

1	2	3	4	5	6			7	8	9	10
					а	б	в				
А	1	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	21,0	14,6	21,0	292			
Б	2	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	14,6	8,5	14,6				
	3	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	8,5	8,5	8,5				
	4	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	14,6	14,6	14,6				
		Итого:	Итого:	Итого:	21,0	14,6	21,0				

Инвентаризационный план
 жилого дома в Ижевске № 33
 Ижевского района Ижевской области

План 1 этажа

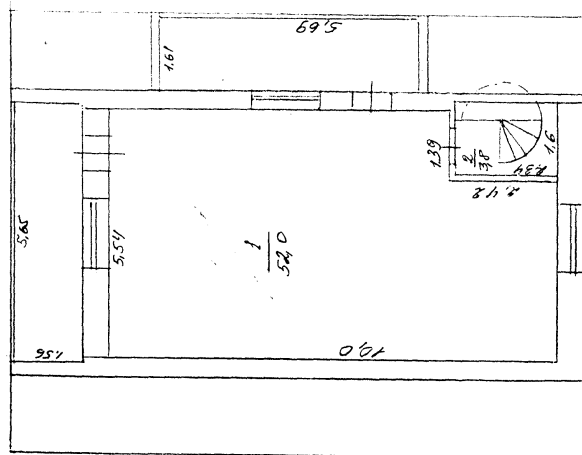


Исполнитель: Б.А. Ерохов
 Проверен: М.А. Сидорова

Масштаб 1:100

инвентаризационный план
братского фельде и. № 10/10 п. 33
Богородицкого района
Иркутской области.

План мансарды



Маммод 1: 100
Иркутск
Строймос

78.09.00.02
Иркутск



Администрация Нижегородской области
предприятие по учету, инвентаризации и оценке недвижимого имущества

НИЖТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ

Большородищенский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ: *Барак пил*

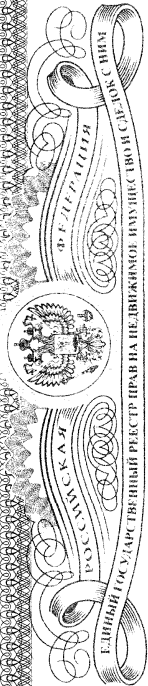
ФИЛИАЛ

Адрес: *Набережно-Волжский район*
 Область: *Нижегородская*
 Район: *Большородищенский*
 Населенный пункт: *п. ст. Сельмашевка*
 Улица (пер.): *33*
 Дом №: *В*
 Литера дома: *сервисное*
 Назначение:

Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е
Условный номер						
Инвентарный номер						<i>2478</i>

Составлен по состоянию на *16.08.2009* г. *М.П.*
 Составлен на *16.08.2009* г. *М.П.*
 I. Регистрация прав собственности *на объект недвижимости кадастровый номер 52:58:0900007:03*

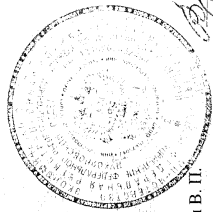
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности и за какии, номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующая о правильности записи
1	2	3	4	5



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы
по Нижегородской области

Дата выдачи: "04" августа 2009 года
 Документы-основания: • Распоряжение Правительства Нижегородской области О передаче имущества из государственной собственности Нижегородской области в муниципальную собственность от 02.10.2007 №1480-р • Акт приема-передачи к распоряжению Правительства Нижегородской области от 02.10.2007 № 1480-р "О передаче имущества государственной собственности Нижегородской области в муниципальную собственность" от 05.10.2007
 Субъект (субъекты) права: Большородищенский муниципальный район
 Вид права: Собственность
 Объект права: ЗДАНИЕ ГАРАЖА, назначение: гаражное, 1 - этажный, общая площадь 87,3 кв. м, инв.№ 2418, лит. В, адрес объекта: Нижегородская область, Большородищенский район, пос.Ивановка, д.33
 Кадастровый (или условный) номер: 52:58:0900007:0:3
 Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2009 года сделана запись регистрации № 52-52-09/032/2009-057



Фомин В. П.
М.П.



Регистратор
52-AB 869560

1. План застройки **лит В**

III. Общие сведения

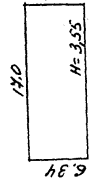
Сарае
закрытое
по плану

а) **71-383-3**

Имя заказчика
 Имя инвестора
 Имя застройщика
 Имя заказчика (если совпадает)

IV. Благоустройство здания, кв. м

Вид работ	Отопление			Центральное горячее водоснабжение			Ванная			Гидроизоляция			Электроснабжение			Другие					
	от ТЭЦ	от ГИТ	от АТБ	от ГИТ	от АТБ	от ТЭЦ	от ГИТ	от АТБ	от ГИТ	от АТБ	от ТЭЦ	от ГИТ	от АТБ	от ГИТ	от АТБ	от ТЭЦ	от ГИТ	от АТБ			
Ванная																					
Кухня																					
Спальня																					
Жилая																					
Лоджия																					
Площадка																					
Итого																					



V. Именование площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек)

Имя литер по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета по наружному обмеру площади	Площадь (кв. м)		Высота (м)	Объем (куб. м)
			1	2		
В	Сарае	14.0 x 6.34	108	3.55	383	

VI. Экспликация земельного участка, кв. м

Площадь участка по документам	Площадь участка			Неэксплоатированная площадь
	фактически	застроенная	запланированная	
		108		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Центр: **В** Год постройки: **1998** Число этажей: **двух**
 Форма здания: **ли** Вид внутренней отделки: **картон**
 Номер: **26** Таблица: **121**

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, марка, отделка и пр.)	Техническое состояние (состояние, трещины, гниль и т.п.)	Удельная масса конструктивных элементов	Плотность материала	Удельный вес конструкции в прот.	Удельный вес конструкции с покрытием	Площадь в прот.	Протяженность по высоте на этаж	Текущие показатели износа прот.	
										в %	в мм
1	Фундаменты	бетонные	хорошо	11							
2	а) наружные и внутренние стены	кирпичные		32		15	48	15	165		
	б) перегородки	кирпичные		8		10	18	10	18		
	в) перегородки	кирпичные		8		10	18	10	18		
3	Крыша	бетонная	11 - 11	9		15	135	15	135		
4	Полы	бетонные	11 - 11	12		15	18	15	18		
5	Перекрытия	бетонные	11 - 11	13		15	18	15	18		
6	Окна	деревянные	11 - 11	5		15	18	15	18		
7	Двери	деревянные	11 - 11	5		15	18	15	18		
8	Внутренняя отделка	картон	11 - 11	5		15	18	15	18		
9	Внешняя отделка	картон	11 - 11	5		15	18	15	18		
10	Итого:			100		95	1385				

Примечание к 1108 г. 500 г. 7-12.04 г.

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, марка, отделка и пр.)	Техническое состояние (состояние, трещины, гниль и т.п.)	Удельная масса конструктивных элементов	Плотность материала	Удельный вес конструкции в прот.	Удельный вес конструкции с покрытием	Площадь в прот.	Протяженность по высоте на этаж	Текущие показатели износа прот.	
										в %	в мм
1	Центральное отопление										
2	Центральное отопление										
3	Водопровод										
4	Канализация										
5	Электроснабжение										
6	Радио										
7	Телефон										
8	Газоснабжение										
9	С газовый котельной с гор. водоснабж.										
10	Горючие водоснабжен.										
11	Вентиляция										
12	Мукопровод										
13	Лифт										
14	Разные работы										
15	Итого:			100		95	1385				

15% прощ. износа, приведенный к 100 по формуле: прощ. износа (гр. 9) x 100 / удельный вес (гр. 7)

Для раздела домов граждан
и общедоступного фонда

ЭКСПЛИКАЦИЯ

г. **Саратов**

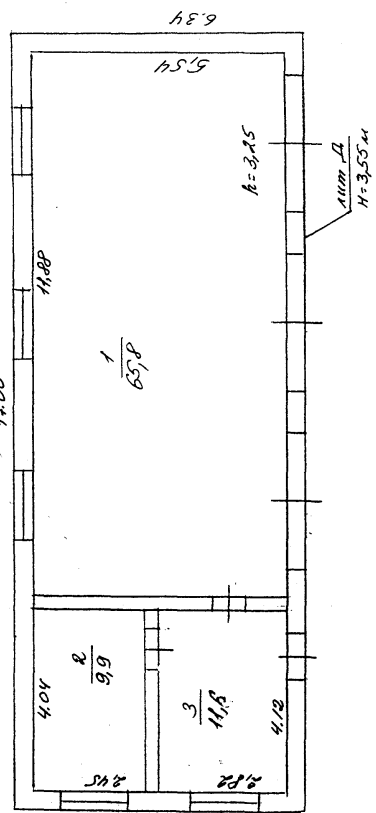
по улице **Ивановка** № **33**

Ивановка № 33
г. Саратов

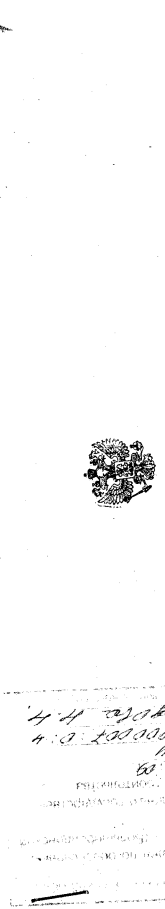
Возле железнодорожного района
Мини-ордерной области

Ивановка № 33

Дата записи в книжку по этажам (пункт 1 ст. 17 ЖК РФ)	Этаж (пункт 2 ст. 17 ЖК РФ)	Строение (пункт 3 ст. 17 ЖК РФ)	Кухня, коридор и т.п.	Апартаменты (квартиры и пр.)	Наименование частей помещений: Жилая комната, кухня, коридор, туалет, ванная	Площадь по внутрен- ней мере кв. м.			Высота помеще- ния по внутрен- ней мере	Примечание: смонтировано во исполнение или специально оборудованная помещение кв. м
						общая	жилая	вспомогат.		
В	I	1		63,1 кв. м	Жилая комната 11,88 кв. м	9,9	9,9	3,25		
		2		9,9 кв. м	Кухня 4,04 кв. м	4,04	4,04			
		3		11,6 кв. м	Кухня 4,12 кв. м	4,12	4,12			
				84,3 кв. м	Итого	17,00	17,00			



Масштаб 1:100
Исполнитель: **Борис Т.Б. Боронов**
Обработчик: **М.И. Мельникова**



Администрация Нижегородской области
 предприятие по учету, инвентаризации и оценке недвижимого имущества
„НИЖТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ“

Большеводский
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 НА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ: *Баня*

Филиал
Дзержинское
Большеводский
 в ос. *г.В.И.И.В.К.К.*
 33
 Б
сервисное

Кадатровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е
Условный номер						
Инвентарный номер						8475

Составлен по состоянию на 16 апреля 2009 г.
литера "Б" не зарегистрирована на 05.10.2007, инвентаризация не проводилась, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 05.10.2007

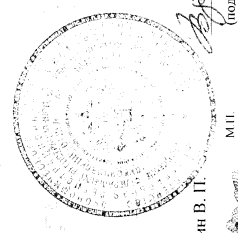
Дата записи	1	2	3	4	5



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы
 по Нижегородской области

Дата выдачи: "04" августа 2009 года
 Документы-основания: • Распоряжение Правительства Нижегородской области О передаче имущества из государственной собственности Нижегородской области в муниципальную собственность от 02.10.2007 №1480-р • Акт приема-передачи к распоряжению Правительства Нижегородской области от 02.10.2007 № 1480-р "О передаче имущества государственной собственности Нижегородской области в муниципальную собственность", от 05.10.2007
 Субъект (субъекты) права: Большеводский муниципальный район
 Вид права: Собственность
 Объект права: ЗДАНИЕ БАНИ, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 35 кв. м, инв.№ 2415, лит. Б, адрес объекта: Нижегородская область, Большеводский район, пос.Ивановка, д.33
 Кадастровый (или условный) номер: 52:58:09:000007:0:4
 Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2009 года сделана запись регистрации № 52-58-09/032/2009-053

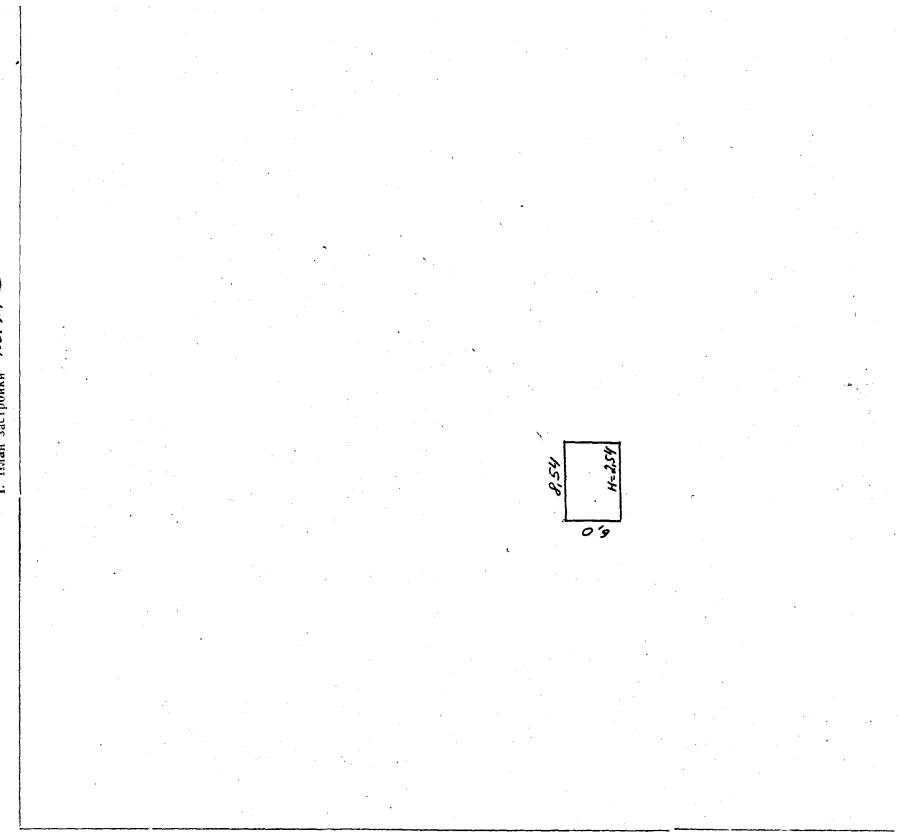


Фомин В. П.
 М.П.
 (подпись)



Регистратор
 52-AB 869558

I. План застройки **ИИМ Б**



II. Экспликация земельного участка, кв. м

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь	
	фактически	застроенная	замощенная	озелененная
		51,0		
				прочая

III. Общие сведения

Наименование: **Баня**
 Назначение: **сервисное**
 Вид объекта: **по подвиду нежилого**
 Количество мест (емкость):
 а) **У 130м³**
 б) _____
 в) _____
 г) _____

IV. Благоустройство здания, кв. м

Водопрот.	Канализация	Отопление				Ванны				Газоснабж.			Лифты				
		от ТЭЦ	от группов. котельной	собственная котельная	от АГВ	пенное	подсобка	центральное	горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	центральное	жидким газом	Электрообж.	пассажирские	грузовые	
35,0					35,0												

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек)

№ инвентарного плана	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета по наружному обмеру площадей			Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
		1	2	3			
6	Баня				52	2,54	130

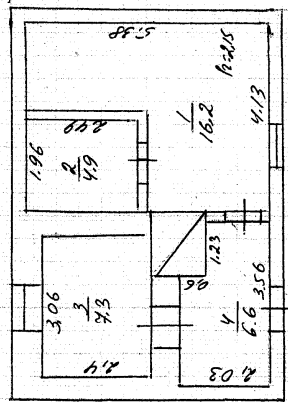
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение вноса

Литера Б Год постройки 1986 Число этажей один
 Группа капитальности 1к Вид внутренней отделки мр-02-р
 Сборник № 26 Таблица 54 а

№	Наименование конструктивных элементов	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) наружные и внутренние капитальные стены б) перегородки	субстратом вытоптан	хорошее	6		6	40	4,8		
3	чердачные межэтажные подвальные	руслотом из бревен	хорошее	31		31	20	6,2		
4	Крыша	обшивке досками	хорошее	6		6	20	1,2		
5	Полы	перекрытия	хорошее							
6	Проемы	оконные дверные	хорошее	7		7	20	1,4		
7	Отделочные работы	наружная отделка архитектур. отделка а) б) в) внутрен. отделка а) б) в)	хорошее	8		8	15	1,8		
				2		2	15	0,3		

инженерно-технический институт
г. Воронеж, ул. Коммунаров, 33
Вольский районского района

План этажа м.п. 5



Масштаб 1:100
Избран: студ.
Т. В. Ескурова
М. П. Подпись



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Нижегородской области

Дата выдачи: "04" августа 2009 года

Документы-основания: • Распоряжение Правительства Нижегородской области О передаче имущества из государственной собственности Нижегородской области в муниципальную собственность от 02.10.2007 № 1480-р • Акт приема-передачи к распоряжению Правительства Нижегородской области от 02.10.2007 № 1480-р "О передаче имущества государственной собственности Нижегородской области в муниципальную собственность", от 05.10.2007

Субъект (субъекты) права: Большебодлинский муниципальный район

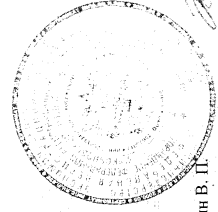
Вид права: Собственность

Объект права: ПОДСОВНЬИЙ КОРПУС, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 110,1 кв. м, инв.№ 2416, лит. Г, адрес объекта: Нижегородская область, Большебодлинский район, пос. Ивановка, д.33

Кадастровый (или условный) номер: 52:58:0900007:0:2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2009 года сделана запись регистрации № 52-52-09/032/2009-055



Фомин В. П.

МП



Регистратор

52-AB 869559

Государственное предприятие по учету, инвентаризации и оценке недвижимого имущества
"НИЖТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА
Адрес: *Маски Маширова Ж.Н.*
Ивановская область, г. Иваново, ул. *Машки*, д. *52-58, корпус 10*
Тел: *34-11-11*
Факс: *34-11-11*

Администрация Нижегородской области
Государственное предприятие по учету, инвентаризации и оценке недвижимого имущества
"НИЖТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"

Большебодлинский ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание:

Будвагонный корпус

Назначение: склад

Эксплуатационный пункт

к кв. *10/10/10*

33

Г

сервисное

Адрес:
Область:
Район:
Населенный пункт:
Улица (пер.):
Дом №:
Литера дома:
Назначение:

Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е
Условный номер						
Идентификационный номер						

Составлен по состоянию на *16 августа* 200*9* г.
Машки Г. Регистрация прав собственности
на *подсовный корпус* на *05.10.2007*, *инв.№ 2416*
на *проект решения* *делового*
тысяча 109 *фонд* *109* *лист*

Дата записи	1	2	3	4	5
Полное наименование учреждения, предприятия или организации					
Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы					
Долевое участие при общей собственности					
Подпись лица, свидетельствующая о наличии записи					

III. Общие сведения

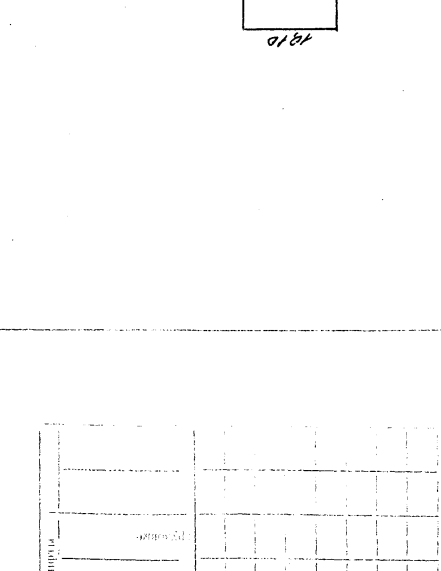
Объемы земель

№ 1074/010000

№ 319 м²

IV. Бывшее здание, кв. м

а) 1074
б) 319
в) 1074
г) 319



V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (поэтажи, пристройки)

№, код здания по плану	Назначение здания и его частей	Формулы для подсчета по наружному обмеру площадей			Высота (м)	Объем (куб. м)
		1	2	3		
Г	Объемный корпус	1074	319	2,8	319	

II. Экспликация земельного участка, кв. м

Использование земельного участка	Итого земельный участок	
	земельная	площадка
земельная	1074	
площадка		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их веса

Дата: 5 Год постройки: 1996 Число этажей: два
 Группа конструктивности: К Вид внутренней отделки: штукатурка
 Сборник №: Таблица:

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (детали, материалы и пр.)	Техническое состояние (состояние, трещины, гниль и т.п.)	Масса в прог.	Против. прог. нагрузка	Удельный вес констр. эл-та в прог.	Поправка к удельному весу в прог.	Масса в прог.	Удельный вес констр. эл-та в прог.	Техническое состояние (состояние, трещины, гниль и т.п.)	Описание конструктивных элементов (детали, материалы и пр.)	Масса в прог.	Против. прог. нагрузка	Удельный вес констр. эл-та в прог.	Поправка к удельному весу в прог.	Масса в прог.	Удельный вес констр. эл-та в прог.	Техническое состояние (состояние, трещины, гниль и т.п.)		
																		в прог.	в прог.	
1	Стены																			
2	Полы																			
3	Крыша																			
4	Двери																			
5	Окна																			
6	Лестницы																			
7	Итого																			

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (детали, материалы и пр.)	Техническое состояние (состояние, трещины, гниль и т.п.)	Масса в прог.	Против. прог. нагрузка	Удельный вес констр. эл-та в прог.	Поправка к удельному весу в прог.	Масса в прог.	Удельный вес констр. эл-та в прог.	Техническое состояние (состояние, трещины, гниль и т.п.)	Описание конструктивных элементов (детали, материалы и пр.)	Масса в прог.	Против. прог. нагрузка	Удельный вес констр. эл-та в прог.	Поправка к удельному весу в прог.	Масса в прог.	Удельный вес констр. эл-та в прог.	Техническое состояние (состояние, трещины, гниль и т.п.)		
																		в прог.	в прог.	
8	Центральное отопление																			
	Печное отопление																			
	Водопровод																			
	Канализация																			
	Электричество																			
	Вентиляция																			
	Лифт																			
9	Разные работы																			
Итого: 100																				

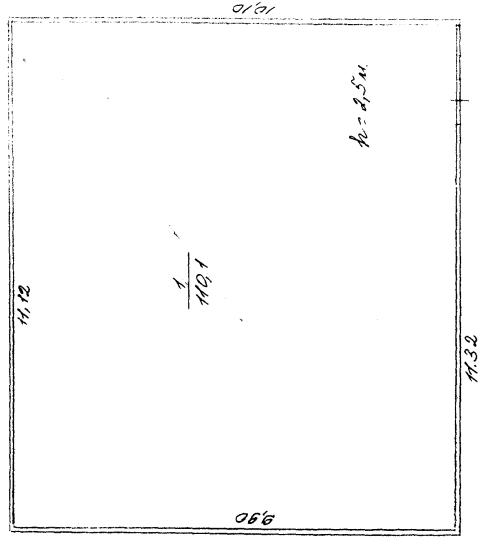
79% проц. явлюсь, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{проц. явлюсь (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

Для учета площади, фактической застройки и количества занятых строений

ЭКСПЛИКАЦИЯ

многоэтажного корпуса в м.п. № 12 в к.п. № 33

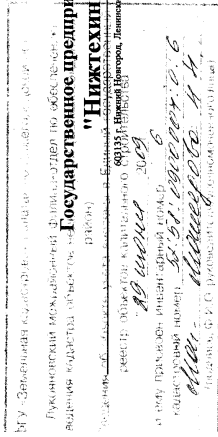
1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		
Число этажей	Число помещений	Число помещений	Число помещений	Число помещений	Число помещений	Число помещений	Число помещений	Число помещений	Число помещений	Число помещений	Число помещений	Число помещений	Число помещений	Число помещений	Число помещений	Число помещений	Число помещений	Число помещений	Число помещений	Число помещений	Число помещений	
	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Д																						
Мультиэтажный корпус											общая		101		123							
11,12 x 9,90											общая		101									
сметной											общая		101									



Машиной 1:100
 Удельный расход топлива 0,15
 Удельная масса 1,11

1. Описание (содержание) технической документации.

№ п. п.	Наименование составных частей технического паспорта	№ листов	Примечание
1	Опись	2	
2	Общие сведения	3	
3	Схема расположения сооружения	3	
4	План расположения сооружения	4	
5	Экспликация к плану сооружения	5	
6	Записи о правообладателях	6	



Технический паспорт на сооружение

Наименование: Завор
Адрес (месторасположение): _____

Область: Нижегородская
Район: Болотовский
Населенный пункт: поселок Ивановка
Улица: _____
Дом №: 33
Литера: К

Инвентарный номер							
Условный номер							
Кадастровый номер							
			А	Б	В	Г	Д

Дата составления технической документации
по данным учета

" 22 " мая 2009 г.

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технической документации	
Представитель (должность, Ф.И.О)	Подпись

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технической документации	
Представитель (должность, Ф.И.О)	Подпись
<u>Большеборский филиал ГПН Нижегородской области</u>	
<u>Выселев О.И.</u>	<u>Выселев О.И.</u>

М. П.

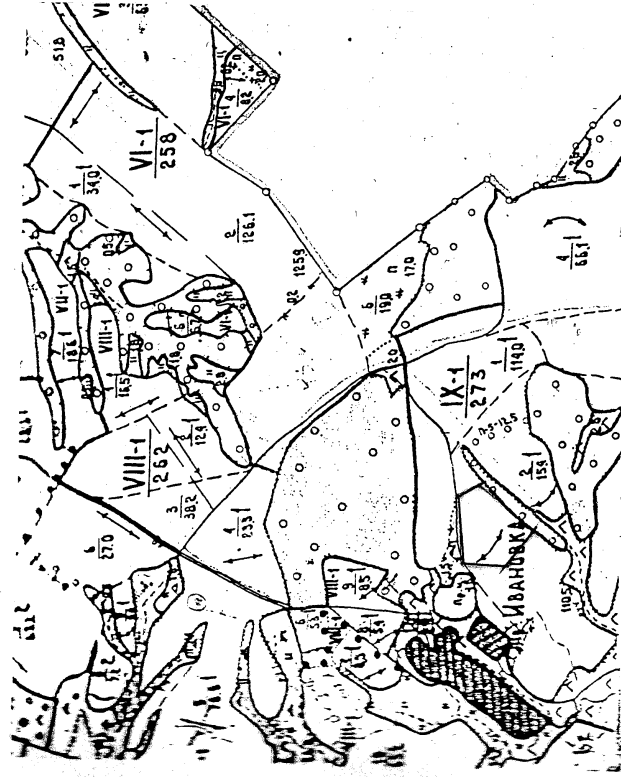
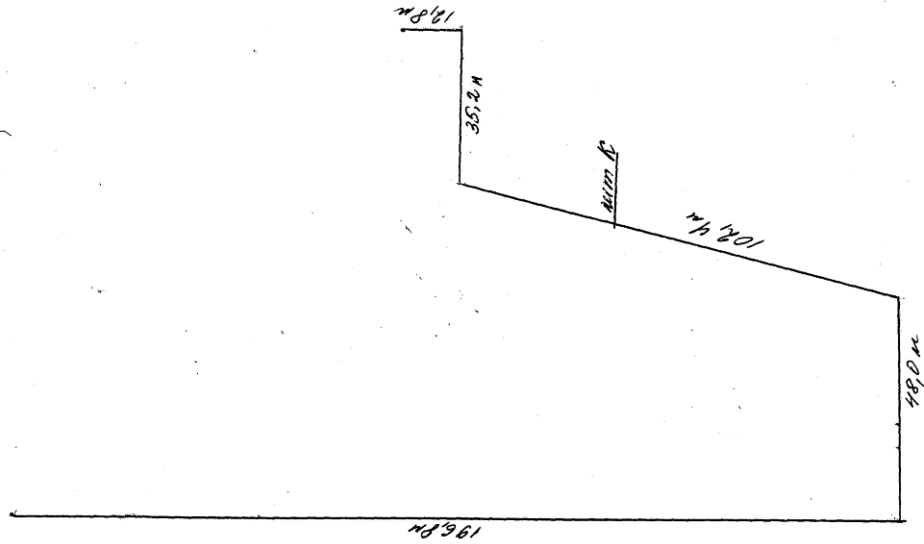
М. П.

План М 1: 1000

2. Общие сведения.

Назначение объекта	Забора	
Исполнение	по нормативам	
од шлода (приемки) объекта в эксплуатацию	1988,	
метная стоимость в руб.	сметочная СС-13 по СМ. ДТ. ДЗ. 64000	

3. Схема расположения сооружения (ситуационный план)



Условные обозначения: Объект изумарки малых
водост в черте

М 1: 1000

5. Экспликация к плану сооружения

1	Литера	2	Наименование сооружений	3	Назначение	4		5	6	7	8	9	10	11
						Наименование, единица измерения	Количество							
К		Забор		с/р	с/р	с/р	с/р	с/р	с/р	с/р	с/р	с/р	с/р	с/р

Государственное предприятие Нижегородской области
 "Нижтехинвентаризация"
 60305 г. Нижний Новгород, Яковлевский район, пр. Ленин, 54.

Технический паспорт
 на сооружение

Наименование: Спортивная площадка
 Адрес (месторасположение):

Область: Нижегородская
 Район: Волшебодуринский
 Населенный пункт: пос. Мухоморова
 Улица: _____
 Дом №: 33
 Литера: Е

Инвентарный номер	2111						
Условный номер							
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д		

Дата составления технической документации
 по данным расчетов: " 22 " мая 2009

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технической документации		Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технической документации	
Представитель (должность, Ф.И.О)	Подпись	Представитель (должность, Ф.И.О)	Подпись
		Директор Иванова М.И.	Иванов

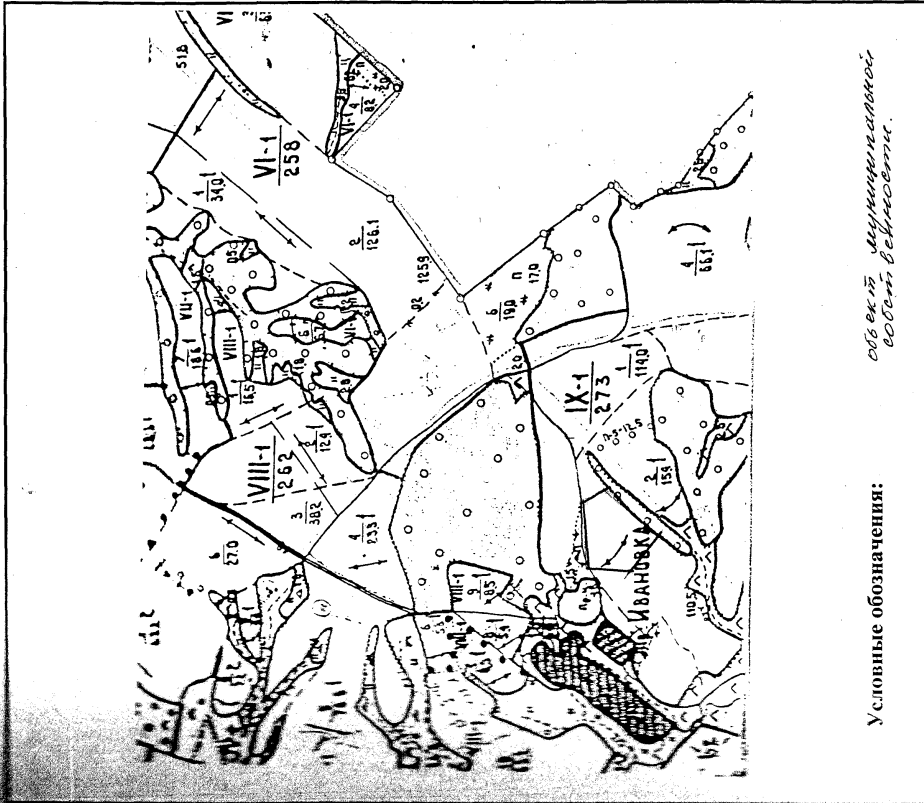
М. П.

М. П.

2. Общие сведения.

Наименование объекта	Спортивная площадка	
Наименование объекта	по наложению	
Год ввода (приски) объекта в эксплуатацию	1996 г.	
Сметная стоимость в руб.	на вкл. с 7%	564000

3. Схема расположения сооружения (ситуационный план)



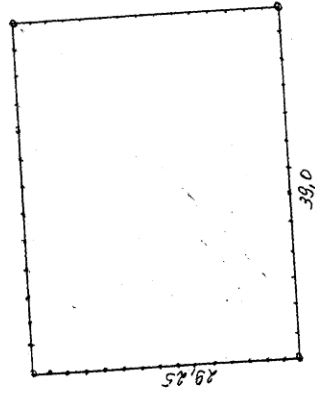
Условные обозначения:

объект муниципальной собственности.

1. Опись (содержание) технической документации.

№ п. п.	Наименование составных частей технического паспорта	№ листов	Примечание
1	Опись	2	
2	Общие сведения	3	
3	Схема расположения сооружения	3	
4	План расположения сооружения	4	
5	Экспликация к плану сооружения	5	
6	Запись о правообладателях	6	

План М 1: 500



5. Экспликация к плану сооружения

2	3	4	Показатель		6	7	8	9	10	11
			Наименование, единица измерения	Количество						
Наименование сооружений	Назначение	Наименование, единица измерения	Количество	Материал	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный №	Сметная стоимость, (руб.)			
Спортивная площадка	спортивная площадка	м ²	144	бетон, асфальт	1996		564000			
Урны	уличные	шт.								
Столбы освещения	осветительные	шт.								

Государственное предприятие Нижегородской области
"Нижтехинвентаризация"

601129, Нижний Новгород, Ленинский район, пр. Ленина, 54 а.

И. П. Иванов
Зам. главного инженера
И. П. Иванов

Технический паспорт на сооружение

Наименование: *Ворочалярные складины*
Адрес (месторасположение):

Область: *Нижегородская*
Район: *Борьковский*
Населенный пункт: *наименования*
Улица: _____
Дом №: *33*
Литера: _____

На дату составления акта, т.е. 10.09.02, технической документации не проводилась. Инвентаризация № 430

Инвентарный номер					
Условный номер					
Кадастровый номер					
	А	Б	В	Г	Д

Дата составления технической документации
по данным заказчика
" 22 " мая 2009

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технической документации	
Представитель (должность, Ф.И.О)	Подпись
	<i>Иванов И. П.</i>

М. П.

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технической документации	
Представитель (должность, Ф.И.О)	Подпись
<i>Большаков И. П.</i>	<i>Иванов И. П.</i>

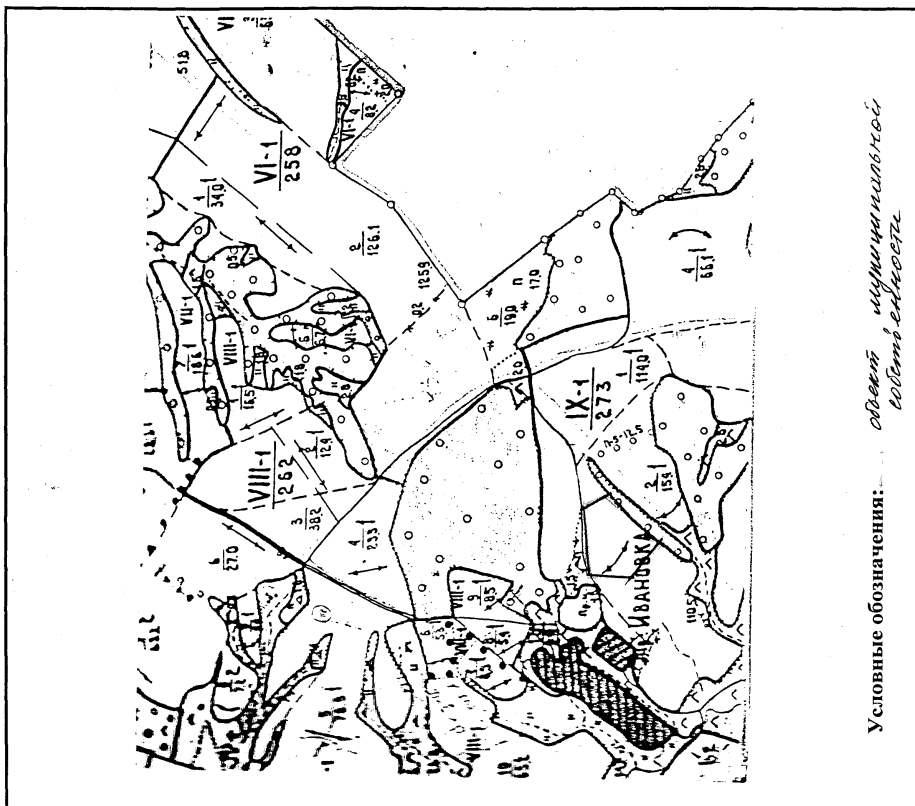
М. П.

2. Общие сведения.

Назначение объекта	Верономорная свитамма	
Использование	по нормативу	
Год ввода (приемки) объекта в эксплуатацию	1986 г.	
Сметная стоимость в руб.	№ 1.01.05 Ивановская 235000р	

Схема размещения
Верономорной свитаммы
новосел Иванова в
районе Ипподромной станции.

3. Схема расположения сооружения (ситуационный план)



Условные обозначения: объект именуемый собственностью

Лист 1

Исполн: Е.И. Бурова Т.А.
Проверил: А.И. Лыткин А.И.



Администрация Нижегородской области
Государственный архив Нижегородской области по учету,
инвентаризации и описанию недвижимого имущества
"Нижтехинвентаризация"

403135 г. Нижний Новгород, Ленинский р-он, пр. Ленинский, 54а. Тел. 35-39-90

Российская Федерация

Волжское управление филиал

Технический паспорт на электрические сети

Линия электропередач

Адрес (месторасположение):

с/поселок Нижегородское
город (др. поселение) поселок Ильинское
район Волжское
улицы (улицы) 33
дома
Линия 2,3

Инвентарный номер			
Условный номер			
Кадастровый номер	А	Б	В

Объемным сметам протяженностью 1500 м
и опор 25 штук. Вместимостью 150 м³.
кан. 60 опор 5 мт занесено по техническим условиям

Дата составления технической документации "25" июля 2002 г.

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технической документации	
Представитель (должность, Ф.И.О)	Подпись
	<u>Сидорова И.И.</u>

М. П.

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технической документации	Подпись
<u>Волжское управление</u>	<u>Сидорова И.И.</u>
<u>И.И.И. Волжское управление</u>	

М. П.

5. Экспликация гидротехнических, высотных и прочих сооружений

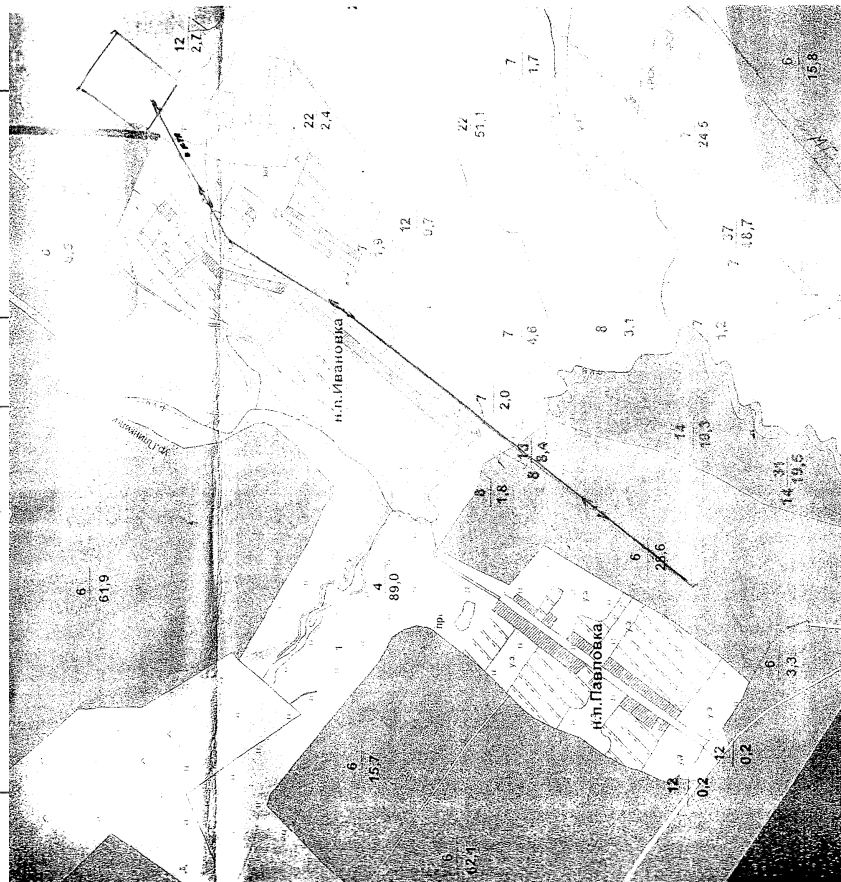
Литера	Наименование сооружений	Назначение	Показатель <i>гидротехника</i>		Показатель			Год ввода в эксплуатацию	Материал	Местоположение	Инвентарный №
			Средняя высота	М.П.	Средняя ширина	Длина	Ширина				
1	Воронковая насосная станция	насосная станция	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	
2	Воронковая насосная станция	насосная станция	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	
3	Воронковая насосная станция	насосная станция	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	
4	Воронковая насосная станция	насосная станция	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	
5	Воронковая насосная станция	насосная станция	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	
6	Воронковая насосная станция	насосная станция	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	
7	Воронковая насосная станция	насосная станция	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	
8	Воронковая насосная станция	насосная станция	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	
9	Воронковая насосная станция	насосная станция	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	
10	Воронковая насосная станция	насосная станция	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	
11	Воронковая насосная станция	насосная станция	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	100 м	

Техническая документация.

Выполнил	Проверил
Ф.И.О	Ф.И.О
<u>Сидорова И.И.</u>	<u>Сидорова И.И.</u>
Подпись	Подпись
<u>Сидорова И.И.</u>	<u>Сидорова И.И.</u>

Опись (состав технического паспорта)

№ п. п.	Наименование документа	№ листов	Примечание
1	Общие сведения.		
2	Схема расположения электрических сетей (ситуационный план, М: 10000)		
3	План электрических сетей (М: 5000)		
4	Экспликация к плану электрических сетей		

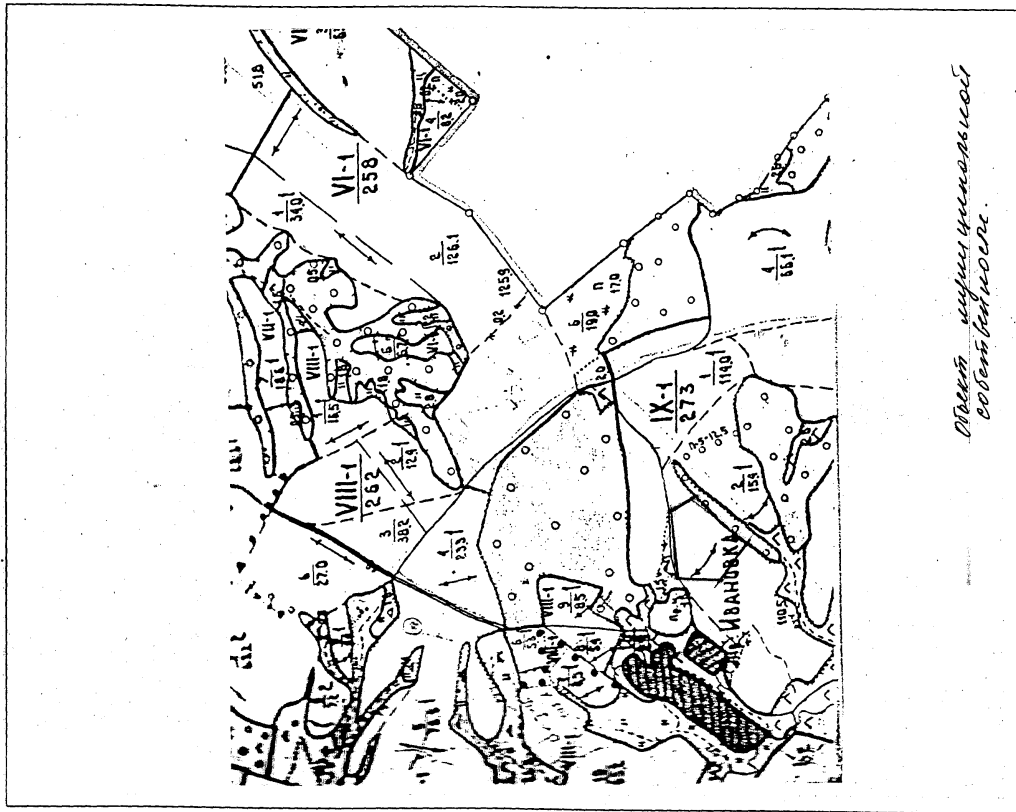


Общие сведения.

Назначение Канализационный коллектор

Год ввода (примки) объекта в эксплуатацию 1936г.

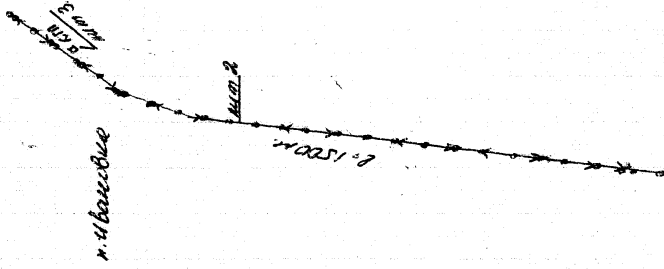
1 План электрических сетей.



*Проект инженерной
собственности.*

Схема участка при входе сетки
п. Ивановское, 33, Вольнооборудованного
района Кинешемского округа

п.п.п. Ивановское
□ Вольнооборудованного
п.п.п. 33



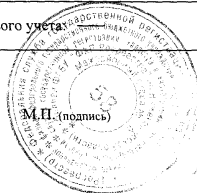
Выполнил: Бродягин Т.В. 8.10.2002
Проверил: Мит. М.И. Митяков

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
17.05.2013 № К-В(ГКУ)/13-216805

В.1

1	Кадастровый номер	52:58:0900012:6	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера:	6					
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 18.04.2007						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл, р-н Большеболдинский, п Ивановка, д 33						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	весь			—	—	—	
9	Разрешенное использование: Для размещения и обслуживания базы отдыха "Ивановка"						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 26726 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 68151.30	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2.55	14	Система координат: ГСК 52
15	Сведения о правах:		Вид права		Особые отметки		
	Правообладатель Большеболдинская районная администрация		Муниципальная собственность		—		
16	Особые отметки: Предыдущее наименование местоположения: р-н Большеболдинский. Изменения внесены на основании документа: "Документ, содержащий сведения об адресе объекта недвижимости" от 23.04.2013 № 8 о.д.; "Доверенность" от 16.08.2011. РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР В ОКУ 52-0-1-208/3001/2013-134						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: —				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —				

Ведущий технолог
(наименование должности)



А. А. Миронова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
17.05.2013 № К-В(ГКУ)/13-216805

В.2

1	Кадастровый номер	52:58:0900012:6	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка						
4						
5	Масштаб	1:2000	Условные знаки: —			

Ведущий технолог
(наименование должности)



А. А. Миронова
(инициалы, фамилия)

Продам базу отдыха на берегу р. Узола

Размещено вчера в 12:09. [✖](#) [✖](#) Редактировать, удалить, поднять объявление

Просмотров: всего 894, сегодня 1



Продайте быстрее!

- 1 [Премиум-размещение](#) включено
- 2 [Сделать VIP-объявлением](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Поднять объявление в поиске](#)

Хотите большего?

- [Применить пакет услуг](#) новый

Цена **30 000 000 руб.** [Кредит наличными за 1 день >>](#)

Продавец **Сергей** (агентство) [✉ написать письмо](#)
 Телефон **8 XXX XXX-XX-XX** [✉ показать номер](#)
 Город **Нижегородская область, Городец** [✉ показать на карте](#)
 Адрес **Нижегородская обл. Городецкий р-н**

Вы владелец объявления?

[Откройте магазин на AVITO.ru](#) и увеличьте продажи!

Продажа коммерческой недвижимости (готовый бизнес)

Продаю рабочую базу отдыха Нижегородская обл., Городецкий р-н, с/с Смолки. Сосновый лес, берег реки Узола. На огороженном, охраняемом участке 4,2 Га: четыре коттеджа (сруб 210 кв.м., 2 этажа, балкон, 6 спален, кухня, 2 с/у, отопление-котёл дрова, электричество- ТП 250 кВт, вода-скважина, канализация-локальные станции очистки), старые хоз. постройки.

vivus.ru Мгновенный онлайн заём!

18000 рублей

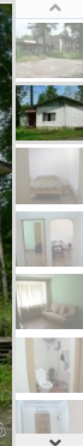
Без паспорта и посещения офиса! Решение за секунды!

[Получить](#)

Продам коммерческую недвижимость, Нижегородская об

Размещено 17 мая в 11:34. [✖](#) [✖](#) Редактировать, удалить, поднять объявление

Просмотров: всего 50, сегодня 1



Продайте быстрее!

- 1 [Премиум-размещение](#) включено
- 2 [Сделать VIP-объявлением](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Поднять объявление в поиске](#)

Хотите большего?

- [Применить пакет услуг](#) новый

Цена **9 000 000 руб.** [Кредит наличными за 1 день >>](#)

Продавец **Вера Васильевна** [✉ написать письмо](#)
 Телефон **8 XXX XXX-XX-XX** [✉ показать номер](#)
 Город **Нижегородская область, дер.Быдеевка** [✉ показать на карте](#)
 Адрес **Нижегородская область, дер.Быдеевка**

Продажа коммерческой недвижимости

База отдыха(бывший пионерский лагерь).2-х эт.спальный корпус 564,9 кв.м кирпичный.Земельный участок общ.площ.25186 кв.м. Категория земля :земли особо охраняемых территорий и объектов,разрешенное использование:Для размещения базы отдыха.Есть деревян.помещения,-8 комнат.Свое электричество, вода.Рядом р.Керженец,лес,дорога до базы асфальт,от г.Семенов 12 км.

Номер объявления: 168780728

СМСфинанс До 15000 рублей

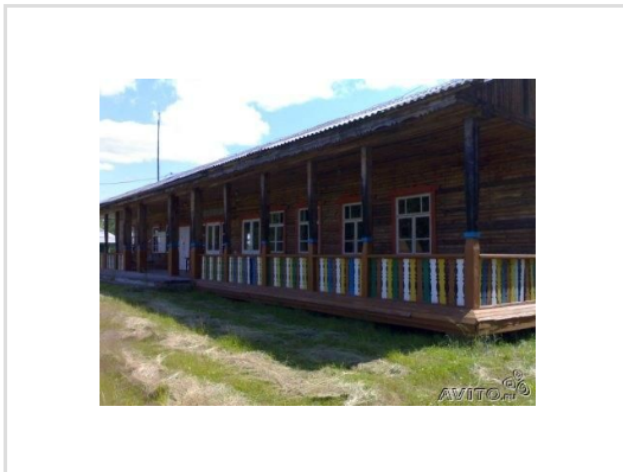
Займы наличными до 15000 рублей

Под 1,5% в день, круглосуточно. 8-800-333-27-57, SMSFinance.ru

Продам базу отдыха в д. Озеро

Размещено 13 мая в 09:02. ✎ ✕ Редактировать, удалить, поднять объявление

Просмотров: всего 570, сегодня 1



Продайте быстрее!

- 1 Премiuм-размещение **нов**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 5 Применить пакет услуг **нов**

Цена **16 000 000 руб.** Кредит наличными за 1 день >>

Продавец **Агентство недвижимости «Город-загород»** (агентство) ✎ написать письмо

Телефон 8 XXX XXX-XX-XX ✎ показать номер

Город Нижний Новгород ✎ показать на карте

Адрес д.Озеро

У агентства 245 объявлений



Агентство недвижимости «Город-загород»

Продажа коммерческой недвижимости (готовый бизнес)

Продам здание (база отдыха) д.Озеро, Семеновское напр., площадь 3227 кв.м., 1 этаж., бревенч., участок 4, 3 га, Живописное место в Семеновском р-не на берегу реки Керженец, спальный корпус 564, 9 кв. м., жилой дом 8 комн. используется под сторожку, оздоровит. комплекс с бассейном, водонапорная башня.

Валентина Ивановна Тел.(адрес): 4143512,2505338

Номер объявления: 118117871

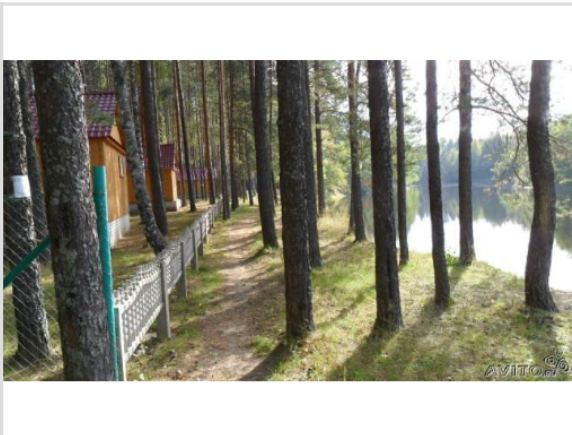
Не копи — КУПИ!
Нужны деньги сейчас? Обращайтесь в ООО «Нано-Финанс». Займы до 50 000 рублей.

50 000₽
с минимальным порогом

Продам базу отдыха

Размещено 7 мая в 10:46. ✎ ✕ Редактировать, удалить, поднять объявление

Просмотров: всего 452, сегодня 1



Продайте быстрее!

- 1 Премiuм-размещение **нов**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 5 Применить пакет услуг **нов**

Цена **15 000 000 руб.** Кредит наличными за 1 день >>

Продавец **АН "Алгоритм"** (агентство) ✎ написать письмо

Телефон 8 XXX XXX-XX-XX ✎ показать номер

Город Нижегородская область, Семенов ✎ показать на карте

Адрес Нижегородская обл, Семеновский р-н, д. Озеро

Вы владелец объявления?

Откройте магазин на AVITO.ru и увеличьте продажи!

Продажа коммерческой недвижимости

В Семеновском р-не, в 2 км от д. Озеро. Участок 3,2 Га, 20 строений площадью 1800 кв м, жилая площадь 900 кв м. Расположен на берегу р. Керженец. Требуется доделать ремонт в некоторых помещениях. Есть стройматериалы и техника.

До 15000 рублей
Под 1.5% в день, круглосуточно. 8-800-333-27-57, SMSФинанс.ру

Быстрее

Продам Базу отдыха Семеновский район, д. Быдреевка

Размещено 6 мая в 17:32. ✕ Редактировать, удалить, поднять объявление

Просмотров: всего 49, сегодня 1



Цена

8 500 000 руб.

Кредит наличными за 1 день >>

Продавец

Валентина (агентство) ✕ [написать письмо](#)

Телефон

8 XXX XXX-XX-XX ✕ [показать номер](#)

Город

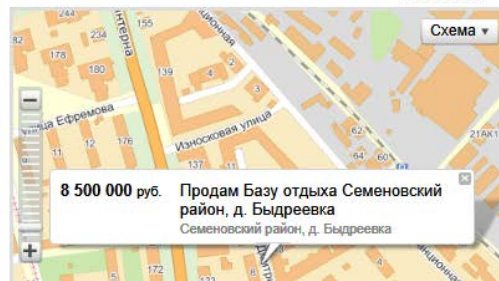
Нижний Новгород

Адрес

Семеновский район, д. Быдреевка ✕ [скрыть карту](#)

Вы владелец объявления?

[Откройте магазин на AVITO.ru](#)
и увеличьте продажи!



Продайте быстрее!

- 1 [Премиум-размещение](#) **new**
- 2 [Сделать VIP-объявлением](#)
- 3 [Выделить объявление](#)
- 4 [Поднять объявление в поиске](#)

Хотите большего?

- 5 [Применить пакет услуг](#) **new**

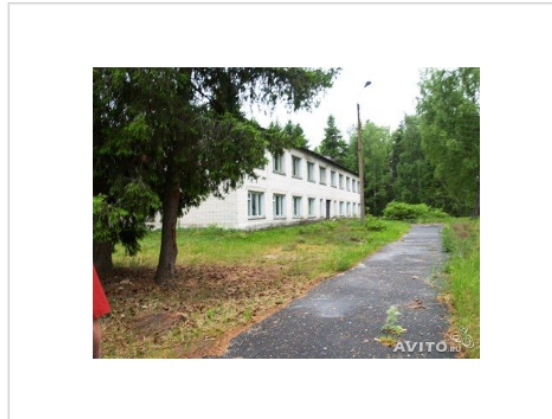
Не копи – КУПИ!
Нужны деньги сейчас?
Обращайтесь в ООО
«Нано-Финанс».
Займы до 50 000
рублей.

До 15000 рублей
Под 1,5% в день,
круглосуточно. 8-800-
333-27-57.

Продам коммерческую недвижимость, Городецкий район

Размещено 6 мая в 10:16. ✎ ✕ Редактировать, удалить, поднять объявление

Просмотров: всего 254, сегодня 1



Продайте быстрее!

- 1 **Премиум-размещение** **очень**
- 2 **Сделать VIP-объявлением**
- 3 **Выделить объявление**
- 4 **Поднять объявление в поиске**

Хотите большего?

- 5 **Применить пакет услуг** **очень**

Цена **35 000 000 руб.** **Кредит наличными за 1 день >>**

Продавец **алексей** [✉ написать письмо](#)
Телефон **8 XXX XXX-XX-XX** [✉ показать номер](#)
Город **Нижегородская область, Городец** [✉ показать на карте](#)
Адрес **Городецкий район**

Продажа коммерческой недвижимости

База отдыха "Узольская жемчужина" Городецкий район, Кумохинская СА дер.Варварское
Продажа, 4709.60 м2, 15 одно и двухэтажных кирпичных зданий, огороженная территория 4 га
Год постройки: 1980-1984 гг
Этажность: 1
Состояние: в последние годы здания не эксплуатировались, на консервации
Материал стен: Кирпич
Описание расположения объекта и прилегающей территории, объект на карте
Ближайшая транспортная развязка
50 км от Нижнего Новгорода
Историческая привязка
100 м до реки Узолы, вдоль берега.
Парковка

vivus.ru
Мгновенный онлайн займ!
18000 руб.
Без паспорта и посещения офиса!
Решение за секунды!

ИП, а ссс!
50 000 руб.
Не копи – КУПИ!
Нужны деньги сейчас?
Обращайтесь в ООО «Нано-Финанс»
Займы до 50 000 рублей.

Фото объекта оценки
Подсобный корпус





Баня



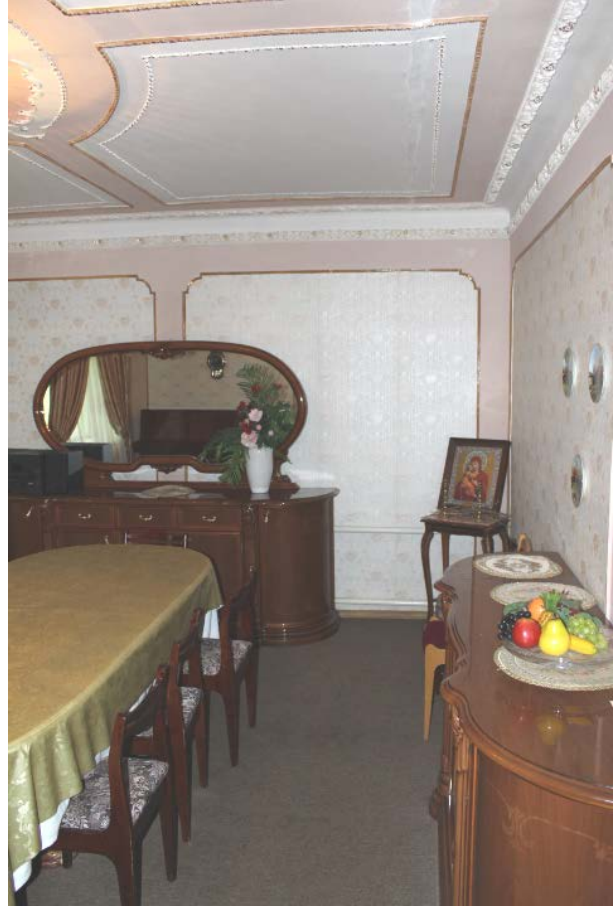
Здание гаража



Гостевой корпус












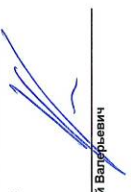
Асфальтированная площадка




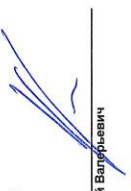
Пруд на территории



Копии свидетельств и страхового полюса

	ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R7/76/40213/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	25 августа 2020 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного заявления на страхование ответственности оценщика и вступает в силу с момента подписания оценщиком настоящего Договора. Страховая ответственность оценщика (далее по тексту - Договор) по настоящему Договору наступает в случае, если оценщик несет материальный ущерб (убытки) в результате нарушения требований федеральной стандарта оценки, стандарта и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью возмещения вреда (претензии) о возмещении вреда или с целью возмещения ущерба. По настоянию Страхователя, Страхователь вправе потребовать от Страхователя возмещения расходов на оплату труда, расходов на проезд, расходов на проживание и расходы на питание в период выполнения оценочных работ. По настоящему Договору страхования не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.		
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предательному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные расходы, связанные с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда (убытков) в результате нарушения требований федеральной стандарта оценки, стандарта и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; • расходы на оплату труда, расходы на проезд, расходы на проживание и расходы на питание в период выполнения оценочных работ. Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензий (исков) третьим лицам в трехдневный срок уведомить Страхователя по e-mail: es@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б.		
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензий (исков) третьим лицам в трехдневный срок уведомить Страхователя по e-mail: es@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ Российская Федерация		
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.		
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ Настоящий Договор составлен в 2 (двах) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в 2-х экземплярах, составленных в равной степени и заверенных обеими Сторонами.		
ПРИЛОЖЕНИЯ: 1. Закон № 40-ФЗ от 07.09.2002г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков - АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.		
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Кушир Дмитрий Валерьевич		

Иск: Кушир О.В. +74957800999 #5435

	ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R7/76/40213/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	25 августа 2020 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного заявления на страхование ответственности оценщика и вступает в силу с момента подписания оценщиком настоящего Договора. Страховая ответственность оценщика (далее по тексту - Договор) по настоящему Договору наступает в случае, если оценщик несет материальный ущерб (убытки) в результате нарушения требований федеральной стандарта оценки, стандарта и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью возмещения вреда (претензии) о возмещении вреда или с целью возмещения ущерба. По настоянию Страхователя, Страхователь вправе потребовать от Страхователя возмещения расходов на оплату труда, расходов на проезд, расходов на проживание и расходы на питание в период выполнения оценочных работ. По настоящему Договору страхования не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.		
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предательному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные расходы, связанные с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда (убытков) в результате нарушения требований федеральной стандарта оценки, стандарта и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; • расходы на оплату труда, расходы на проезд, расходы на проживание и расходы на питание в период выполнения оценочных работ. Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензий (исков) третьим лицам в трехдневный срок уведомить Страхователя по e-mail: es@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б.		
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензий (исков) третьим лицам в трехдневный срок уведомить Страхователя по e-mail: es@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ Российская Федерация		
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.		
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ Настоящий Договор составлен в 2 (двах) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в 2-х экземплярах, составленных в равной степени и заверенных обеими Сторонами.		
ПРИЛОЖЕНИЯ: 1. Закон № 40-ФЗ от 07.09.2002г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков - АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.		
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Кушир Дмитрий Валерьевич		

Иск: Кушир О.В. +74957800999 #5435

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R7/76/202219
Иск: Кушир О.В. +74957800999 #5435

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 009844-1 _____ « 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Кудяшову Дмитрию Валерьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор _____ **А.С. Бункин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

АО «Оценки», Москва, 2018 г. - Форма № 03-05/000-01/03 № 03/18/01/03/04-02, www.ocenki.ru

005995 - КА1



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
№ согласно реестру

Кудяшов Дмитрий Валерьевич

паспорт: 2204 432925, выдан: ОВД Шатковского района
Нижегородской обл. 28.01.2005 г., код подразделения: 522-058,
зарегистрирован: Нижегородская обл., р/п Шатки, ул. Солнечная, д. 41

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

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева