оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

Как считает Эксперт поэлементный способ расчета, а именно использование укрупнённых сметных норм и расценок для типовых зданий больше подходит для нашего расчёта незавершённого строительства. Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости можно посчитать по укрупнённым показателям стоимости «Общественные здания», стр.207, (КО-Инвест 2016г) С.А. Табакова, А.В. Дидковская. *В нашем случае приводится Детские сады, класса № «Эконом» То есть* стоимость 1 куб. м, рассчитана в справочнике (укрупнённым показателям стоимости строительства жилые дома КО-Инвест 2016г), для Московского региона и составит 9874 р/м3. Что бы перевести стоимость для Ростовской области применяем коэффициент (0,884) из двух рисунков ниже, что ниже. укрупнённым показателям стоимости строительства жилые дома КО-Инвест 2016г), стр.470.

ДЕТСКИЕ САДЫ И ЯСЛИ

ДЕТСКИЕ САДЫ | Этажность: 1 • Высота, м: 4,4 | **КС-1**

ОПИСАНИЕ:

С центральным отоплением от внешних источников теплоснабжения или с печным отоплением
Количество этажей: 1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / бутовый / железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные / из гипсовых плит / из шлакобетонных плит
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Железная или из асбестоцементных листов по деревянным стропилам
ПОЛЫ — Деревянные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЁМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.04.000.0064		*до 1000		Эконом	руб. на 1 м³	10 678
ru03.04.000.0065		*до 2000		Эконом	руб. на 1 м³	9 874
ru03.04.000.0302		*до 500		Эконом	руб. на 1 м³	11 853

	ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЪЕМЫ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ПЛИТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СТРЕЛ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.04.000.0064	1068,2 10,00%		1924,3 18,02%	534,1 5,00%	1280,5 11,99%	640,1 5,99%		1068,2 10,00%	1280,5 11,99%	856,1 8,02%	428,1 4,01%	95,1 0,89%	537,7 5,04%	581,6 5,45%	299,9 2,81%	84,2 0,79%		10678,5 100,00%
ru03.04.000.0065	987,91 10,01%		1777,93 18,01%	493,77 5,00%	1185,41 12,01%	592,52 6,00%		987,91 10,01%	1185,41 12,01%	790,02 8,00%	395,02 4,00%	87,86 0,89%	497,41 5,04%	537,70 5,45%	278,10 2,82%	76,96 0,78%		9873,91 100,00%
ru03.04.000.0302	1185,4 10,00%		2132,6 17,99%	592,5 5,00%	1423,2 12,01%	709,8 5,99%		1185,4 10,00%	1423,2 12,01%	947,6 7,99%	475,6 4,01%	106,0 0,89%	596,2 5,03%	647,3 5,46%	332,9 2,81%	95,1 0,80%		11852,9 100,00%

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона			панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины
				в бескаркасных системах	в каркасных системах					
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	**КС-1А**	**КС-2**	**КС-3**	**КС-4**	**КС-5**	**КС-6**	**КС-6А**	**КС-6Б**	**КС-7**
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	0,957	0,751	0,848	0,842	0,763	0,785	0,770	0,802	0,789	0,932
Республика Дагестан	0,849	0,697	0,732	0,787	0,716	0,761	0,729	0,772	0,775	0,889
Республика Ингушетия	0,721	0,649	0,618	0,798	0,637	0,691	0,657	0,699	0,726	0,770
Кабардино-Балкарская Республика	0,660	0,639	0,641	0,552	0,652	0,703	0,676	0,734	0,730	0,733
Карачаево-Черкесская Республика	0,668	0,727	0,583	0,783	0,635	0,714	0,668	0,717	0,705	0,712
Республика Северная Осетия-Алания	0,627	0,591	0,529	0,710	0,561	0,607	0,584	0,656	0,634	0,665
Краснодарский край	0,908	0,840	0,924	0,833	0,879	0,908	0,903	0,926	0,905	0,930
Ставропольский край	0,827	0,779	0,790	0,800	0,761	0,812	0,803	0,814	0,893	0,866
Ростовская область	0,884	0,857	0,853	0,948	0,844	0,863	0,867	0,863	0,853	0,887

Таким образом восстановительная стоимость 1м3 составит

0,884*9874 рублей / м3 =8729 рублей/м2

Так как стоимость в этом сборнике рассчитана на 01.01.2016 года, то для того, что бы подкорректировать цену на нынешнее время, воспользуемся индексами изменения сметной стоимости строительно- монтажных работ на Приложении к письмам Минрегиона России от 1квартал 2016г и 1 квартал 2021 года.

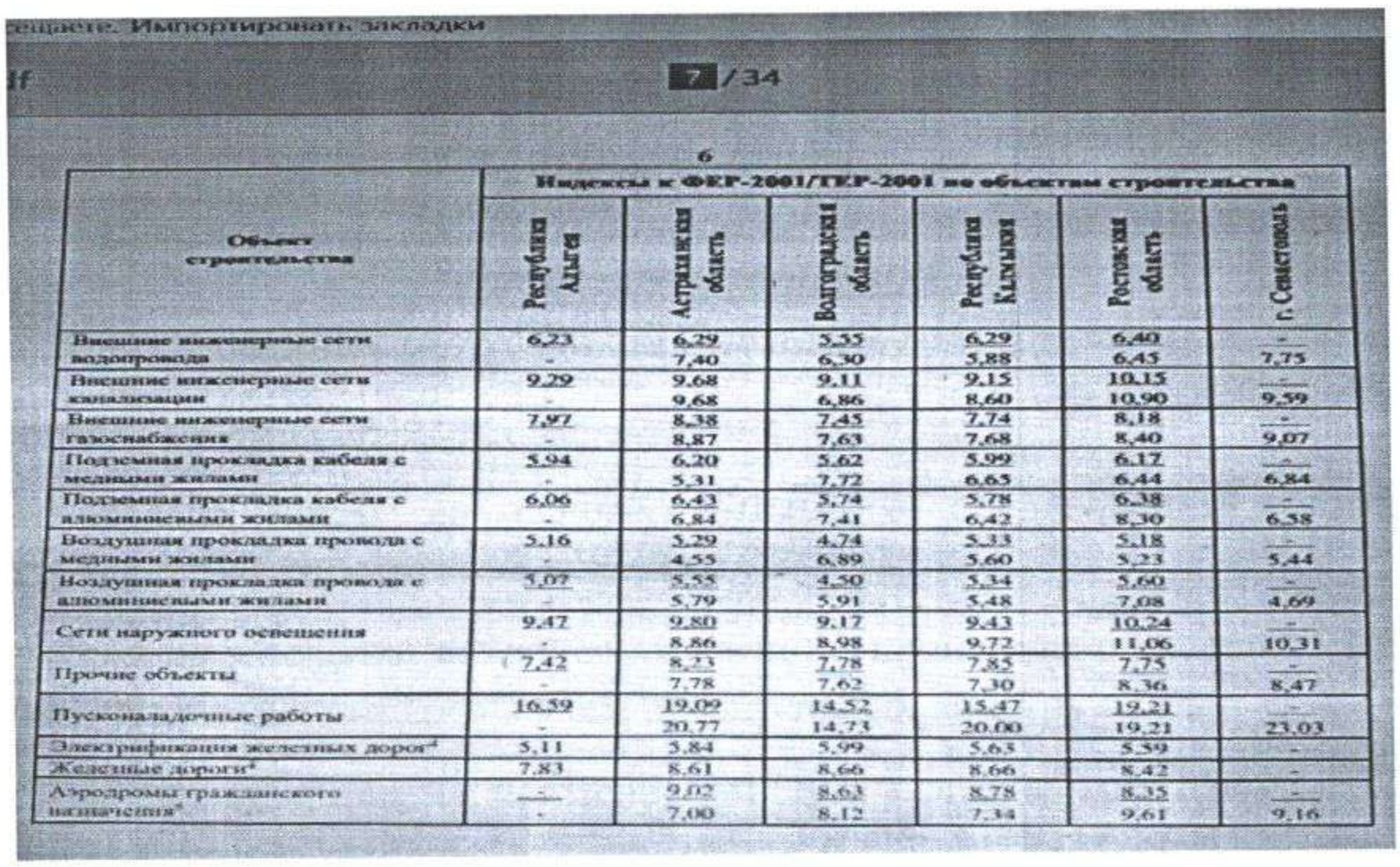
Чтобы посчитать находим аналогичное письмо, рекомендующее индексы на квартал, в котором вы делаете оценку (1 квартал 2021г). Разделив индекс нужного квартала на индекс от 1.01.2016 г, эксперт высчитал, во сколько раз изменились цены на дату оценки по сравнению с уровнем цен 1.01.2016. Домножив на него ранее полученную проиндексированную стоимость

Расчет индекса удорожания цен в строительстве приведен в нижеследующем рисунке.

1квартал 2016г.

Объект строительства	Индексы к ФЕР - 2001/ТЕР - 2001 по объектам строительства					
	Республика Алтай	Астраханская область	Волгоградская область	Республика Калмыкия	Красноярский край	Ростовская область
Внешние инженерные сети водопровода	4,43 / 4,85	4,30 / 5,12	4,59 / 5,20	4,47 / 4,21	4,98 / 5,49	5,08 / 5,15
Внешние инженерные сети канализации	7,26 / 6,00	6,91 / 7,01	7,67 / 7,83	7,00 / 6,68	8,37 / 6,93	7,64 / 8,28
Внешние инженерные сети газоснабжения	6,25 / 5,87	6,62 / 7,16	6,28 / 6,46	5,73 / 5,80	7,12 / 6,72	6,86 / 7,09
Подземная прокладка кабеля с медными жилами	4,83 / 4,97	4,75 / 4,08	4,65 / 6,37	4,42 / 4,88	4,85 / 4,75	4,60 / 4,81
Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	5,35 / 5,45	5,31 / 5,66	4,75 / 6,10	4,28 / 4,75	5,51 / 5,36	5,20 / 6,76
Воздушная прокладка провода с медными жилами	4,48 / 4,50	4,24 / 3,65	4,12 / 5,70	4,28 / 4,50	4,36 / 4,15	4,07 / 4,11
Воздушная прокладка провода с алюминиевыми жилами	4,38 / 4,32	4,22 / 4,40	3,73 / 4,90	3,90 / 3,98	4,02 / 3,76	4,21 / 5,32
Сети наружного освещения	7,51 / 7,47	7,48 / 6,75	7,54 / 7,38	6,69 / 6,92	7,68 / 7,69	7,03 / 7,60
Прочие объекты[1]	6,24 / 6,41	6,60 / 6,26	6,44 / 6,38	6,14 / 5,89	6,03 / 6,16	6,12 / 6,53
[illegible]	9,43	11,24	11,93	10,13	10,95	10,75

Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ на 4 квартал 2020г.



6

Объект строительства	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства					
	Республика Алтай	Астраханская область	Волгоградская область	Республика Калмыкия	Ростовская область	г. Севастополь
Внешние инженерные сети водопровода	6,23 / -	6,29 / 7,40	5,35 / 6,30	6,29 / 5,88	6,40 / 6,43	- / 7,75
Внешние инженерные сети канализации	9,29 / -	9,68 / 9,68	9,11 / 6,86	9,15 / 8,60	10,15 / 10,90	- / 9,59
Внешние инженерные сети газоснабжения	7,97 / -	8,38 / 8,87	7,45 / 7,63	7,74 / 7,68	8,18 / 8,40	- / 9,07
Подземная прокладка кабеля с медными жилами	5,94 / -	6,20 / 5,31	5,62 / 7,72	5,99 / 6,65	6,17 / 6,44	- / 6,84
Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	6,06 / -	6,43 / 6,84	5,74 / 7,41	5,78 / 6,42	6,38 / 8,30	- / 6,58
Воздушная прокладка провода с медными жилами	5,16 / -	5,29 / 4,55	4,74 / 6,89	5,33 / 5,60	5,18 / 5,23	- / 5,44
Воздушная прокладка провода с алюминиевыми жилами	5,07 / -	5,55 / 5,79	4,50 / 5,91	5,34 / 5,48	5,60 / 7,08	- / 4,69
Сети наружного освещения	9,47 / -	9,80 / 8,86	9,17 / 8,98	9,43 / 9,72	10,24 / 11,06	- / 10,31
Прочие объекты	7,42 / -	8,23 / 7,78	7,78 / 7,62	7,85 / 7,30	7,75 / 8,36	- / 8,47
Пусконаладочные работы	16,59 / -	19,09 / 20,77	14,52 / 14,73	15,47 / 20,00	19,21 / 19,21	- / 23,03
Электрификация железных дорог[4]	5,11	5,84	5,99	5,63	5,59	-
Железные дороги[4]	7,83	8,61	8,66	8,66	8,42	-
Аэродромы гражданского назначения[4]	- / -	9,02 / 7,00	8,63 / 8,12	8,78 / 7,34	8,35 / 9,61	- / 9,16

Таким образом стоимость восстановления здания детского сада (Сборник укрупнённые показатели стоимости строительства «Общественные здания» КО-Инвест 2016г, Табакова С.А, Дидковская А.В.), принимая во внимание идентификацию здания, замер его площади и объёма и соотнося его к классу конструктивной системы КС-1, эксперт принял стоимость всего объекта строительства в 100% от стоимости всего нежилого здания (округлённо).

(8,36/6,53)* 8729 рублей/м3 = 11 175 рублей/ м3. Так как строительный объём здания детского сада по объёму равен 1962,0 м3, что соответствует взятому аналогу из таблицы, то восстановительная стоимость объекта оценки составит (округлённо) 1962,0 м3 *11 175

рублей/ м3 = 22 000 000 рублей – стоимость всего здания детского сада при 100% готовности.

Расчет накопленного износа объектов недвижимости

Накопленный износ определяется, как “уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций” и рассчитывается:

– при аддитивном методе по формуле

$И_{накоп.} = И_{физ.} + И_{функ.} + И_{внеш.}$,

– при мультипликативном методе по формуле

$К_{накопл.} = 1 – (1 – И_{физ.}/100)(1-И_{функ.}/100)(1-И_{внеш}/100)$

или $К_{накоп.} = 1 – (1- К_{физ})(1-К_{функ})(1-К_{внеш})$, где

$К_{физ}$, $К_{функ}$, $К_{внеш}$ – коэффициент соответствующего износа объекта.

Для оценки накопленного износа применяются следующие методы:

– метод эффективного возраста;
– метод разбивки (разбиение);
– модифицированный метод экономического возраста;
– метод сравнения продаж;
– экспертный метод на основе детального обследования состояния всех строительных конструкций объекта.

В данной работе определение накопленного износа произведено экспертным методом с применением шкалы физического износа строительных конструкций.

Экспертный метод использован с применением шкалы физического износа строительных конструкций.

Укрупненная шкала износа строительных конструкций (экспертный метод).

Физиче-ский износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительн ой стоимости конструкти-вных элементов
0-35	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные устранимые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию	0-11

		конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	
36-88	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требует некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12-92
88-95	Ветхое	Состояние конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене конструктивных элементов	93-120
96-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Настоящая таблица, связывающая техническое состояние объектов оценки с характеристиками физического состояния и физического износа объектов оценки, приведена С.Н. Нотенко и др. в учебном пособии «Техническая эксплуатация жилых зданий», М. Высшая школа, 2000г.

Фактическое состояние Здание детского сада -(ветхое). Таким образом эксперт считает, что физический износ в максимальном значении составит 88%. Что подтверждают обследования здания детского сада согласно Акту обследования №14 и Заключения об аварийном состоянии №14 от 01.10.2014г о степени состояния здания.

При этом износе примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов составит от 93-120%. Таким образом ремонт здания экономически нецелесообразен.

Оценщик пришёл к выводу, что внешний износ этого здания может быть равен (разнице в восстановительной стоимости здания и цене его годных остатков).

Годные остатки можно определить на основании СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ 436-72. Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе

РАЗРАБОТАНЫ Научно-исследовательским институтом экономики строительства Госстроя СССР с участием институтов Мосжилпроект Мосгорисполкома, Белкоммунпроект Министерства коммунального хозяйства Белорусской ССР и Южгипрониисельстрой Минсельстроя СССР и предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов. ВНЕСЕНЫ Научно-исследовательским институтом экономики строительства Госстроя СССР. УТВЕРЖДЕНЫ Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 года.

Общие положения

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

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

3. Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий. При применении норм исходить из данных Бюро технической инвентаризации соответствующих исполкомов местных Советов депутатов трудящихся, характеризующих сносимые здания.

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

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

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

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

четвертый индекс шифра определяет объем здания (см. таблицу).

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

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

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

ПРИМЕРНЫЕ НОРМЫ

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

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						

	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1-3-2	-	-	-	7,40	7,33	7,20	7,10
1-3-3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,70	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5

2-2-3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3-2-2	-	-	8,37	7,00	6,37	5,95	5,18
3-2-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Таким образом принимая конструкцию объекта оценки, степень его износа, этажность, износ составит 88% от восстановительной стоимости здания цеха. Исходя верхние границы интервалов так как в конструктивных особенностях были различия на материал стен и был взят показатель 1,6% от нормы выхода материала.

Таким образом рыночная стоимость здания детского сада округлённо составит 1,6% от его восстановительной стоимости (22 000 000 рублей) или 350 000 рублей

Результаты расчета стоимости затратным подходом оцениваемых объектов

Окончательный расчет стоимости замещения объектов оценки с учетом износа на дату проведения оценки приведен в таблице №5

Таблица №5

№	Наименование объекта оценки	Стоимость замещения СЗ, руб.	Накопленный износ, И нак	Норма выхода материала	Стоимость объектов согласно затратному подходу, округлённо руб.
1	Здание детского сада	22 000 000	88,%	1,6%	350 000
	Итого				**350 000**

Рыночная стоимость недвижимого имущества, без учёта земельного участка, расположенного под строением, полученная затратным подходом на дату оценки составляет: **350 000 (триста пятьдесят тысяч рублей)**

18. Согласование результатов и решение о стоимости объекта

В данной работе расчет **рыночной стоимости объекта оценки**, был проведен с использованием затратного подхода по зданию детского сада и сравнительным подходом по земельному участку. Таким образом согласование результатов расчётов не требуется. Затратному подходу (100%)- применялся для здания. Доходный подход не применялся (0%), Сравнительный подход применялся для земельного участка (100%).

В результате применения всех возможных подходов классической теории оценки получены следующие значения стоимости оцениваемого объекта на дату определения стоимости – 24.05.2021г:

Тогда окончательная рыночная стоимость оцениваемого объекта- Здание детского сада, площадь 431,7 кв. м, кадастровый номер 61:01::0010101:4332, расположенного на земельном участке площадью 815 кв. м, кадастровый номер 61:01:0010101:7806, по адресу: Ростовская область, р-н. Азовский, село. Александровка, ул. Советская, д.48, составляет, на дату определения стоимости, на 24.05.2021г:

790 000

(семьсот девяносто тысяч рублей).

из них стоимость здания детского сада: 350 000 (триста пятьдесят тысяч рублей)

и земельного участка: 440 000 (четыреста сорок тысяч рублей)

19.Сертификация оценки

Я нижеподписавшийся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и исходя из моих знаний и убеждений:

Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий и являются моими персональными, беспристрастными и профессиональными мнениями и выводами.

Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.

Моё вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

Мой анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ФСО №1, №2, №3,и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №1,№2и №3, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО№1,ФСО№2 и ФСО№3), утверждёнными Приказом Минэкономразвития России от 10 июля 2015г. № 467.

Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости - 24.05.2021 г.

Оценщик **А.М. Кательва.**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Частнопрактикующий оценщик
ОЦЕНКА
ИНН 614301252026
Ассоциация «МСО» рег. №1119
Кательва Андрей Михайлович

20.Приложения: Документы оценщика, документы, предоставленные заказчиком.

1. Копия свидетельства о членстве в СРО

2.Фотографии объекта оценки

3. Копия выписки из реестра СРО

4. Копия выписки из госреестра СРО

5.Копии полиса страховой ответственности оценщика

6. Копия диплома

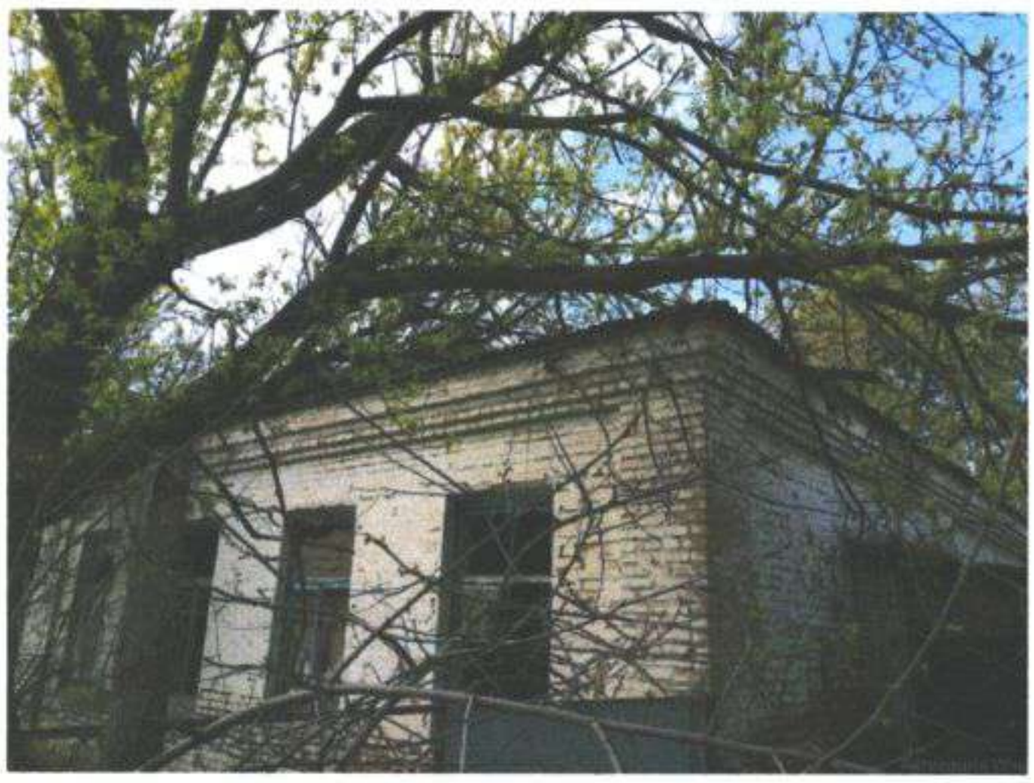
7.Копии выписки из ЕГРН (земельный участок)

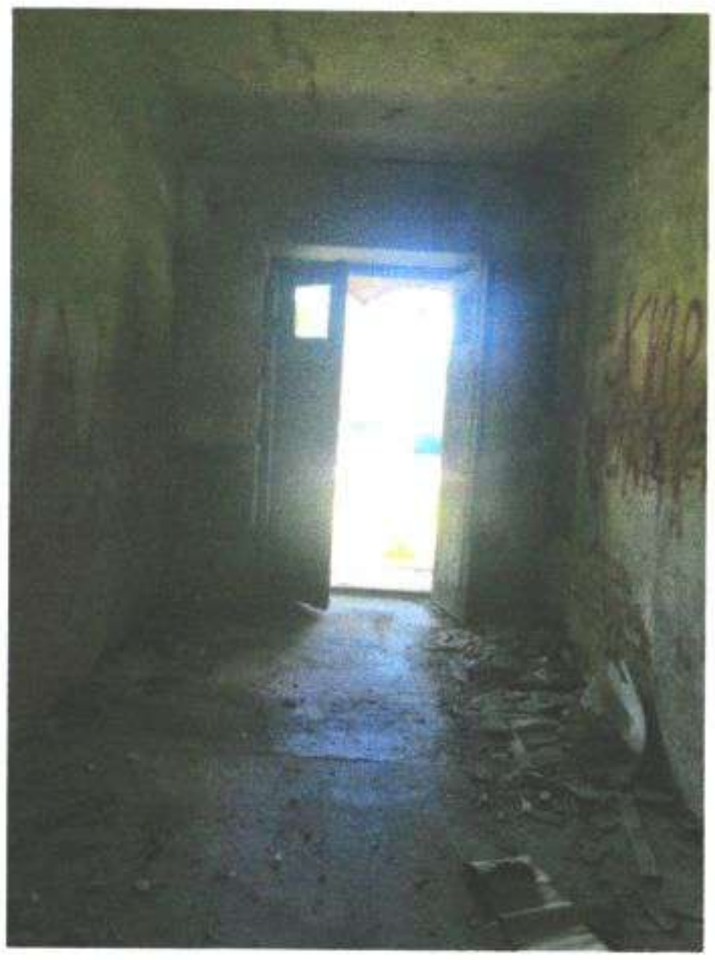
8.Проетная документация на склад

9. Реквизиты заказчика и собственника объекта

Фото объекта оценки

Внешний вид и помещения





Предложения земельные участки

Аналог №1

https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_41_ga_promnaznacheniya_2148173973

www.avito.ru

Участок 4,1 га (промназначения) на продажу в Самарском | Продажа земельных участков в Сама

13 000 000 ₽

Кредит наличными под залог
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 906 454-09-01

Написать сообщение

"Перспектива 24" Федеральный оператор недвижимости
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Эксперт по недвижимости

Площадь 410 сот.

Расстояние до центра города 3 км

№ 2148173973, 62 (+1)

Ростовская область, Азовский р-н, с. Самарское

Показать карту

Уникальное предложение!!! СРОЧНО

Продается огромный участок в селе "Самарское."

Участок начинается от крайних домов села и заканчивается на берегу реки "Темерник", правильной прямоугольной формы, имеется собственная дорога, по которой ездят соседи, соответственно имеется возможность сервитута.

Различные варианты использования, сельхоз земли, рыболовное хозяйство, коттеджный поселок и т.п.

Спешите звонить, отличное предложение!!!

Аналог №2

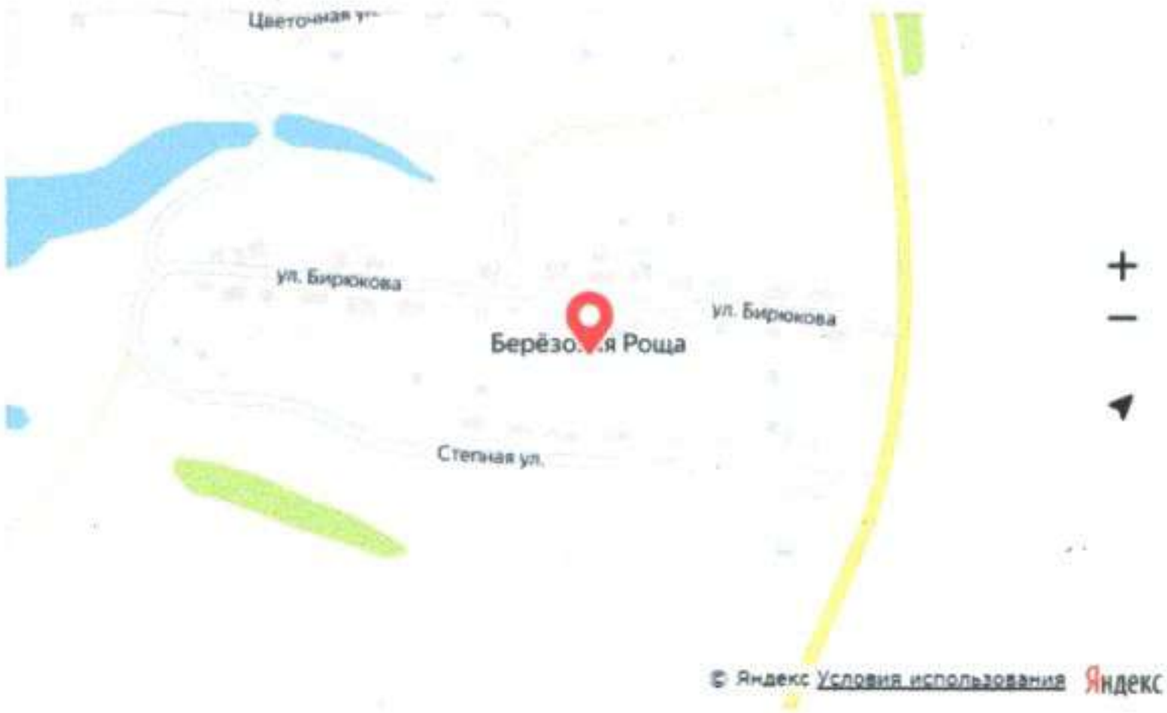
https://www.avito.ru/kirovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1837031283

www.avito.ru Участок 50 сот. (промназначения) на продажу в Кировской | Продажа земельных участков в Кир

[redacted]

Площадь 50 сот. Расстояние до центра города 8 км

Ростовская область, Кагальницкий р-н, пос. Берёзовая Роща Скрыть карту



Собственник. Не агентство.Продаются участки с/х и пром.назначения вдоль трассы. Каждый участок включает в себя 0,5 га земли промышленного назначения (для организации придорожного сервиса, кафе, гостиниц, заправок, автомоек, магазинов, рынков и т.д.) и от 70 до 60 соток земли сельскохозяйственного назначения. Стоимость с/х 1 500 000руб.,пром.наз 2 999 999руб. Возможна продажа всех участков. Общая площадь 4,5 га 17 000 000 руб. Торг уместен. Возможна рассрочка платежа.

Тех. присоед.эл-во 150кВа по низкой стороне

Кадастровый №

61:14:0600019:3397,61:14:0600019:3398,

61:14:0600019:3399,61:14:0600019:3400 -4 участка с/х назначение

61:14:0600019:3401,61:14:0600019:3402

61:14:0600019:3403,61:14:0600019:3404 - 4 участка пром.назначения

1 500 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 906 417-11-19

Написать сообщение

ООО "ТРАСТ-ГРУПП"
Агентство
На Авито с сентября 2019
Завершено 20 объявлений

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

№ 1837031283, 2790 (+2)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009670-1 «12» апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Кательва Андрею Михайловичу

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

от «12» апреля 2018 г. № 59

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «12» апреля 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ГЗ № 180. Тел.: (495) 726-47-42. www.opcion.ru

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
пр. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 290-42-30
тел./факс: (863) 290-42-29

www.msoo.ru
e-mail: mso@msoo.org.ru
mso-mso@mail.ru

Дата выдачи: «27» августа 2013 г.

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Катульна Андрея Михайловича
(заявитель)

о том, что **Катульна Андрей Михайлович**
(ФИО оценщика)

является членом НП «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 15.12.2007 г.), включен (а) в реестр оценщиков «27» августа 2013 года, за регистрационным **№1119**

Вице-президент НП «МСО» _____ И.В. Усова

ЧЕЛЯБИНСКОЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

[illegible]

Президенту
Некоммерческого партнерства
«Межрегиональный союз оценщиков»
Гольцову Т.В.

[illegible] М. Горького, д. 245/26, оф. 606,
г. Ростов-на-Дону, 344022

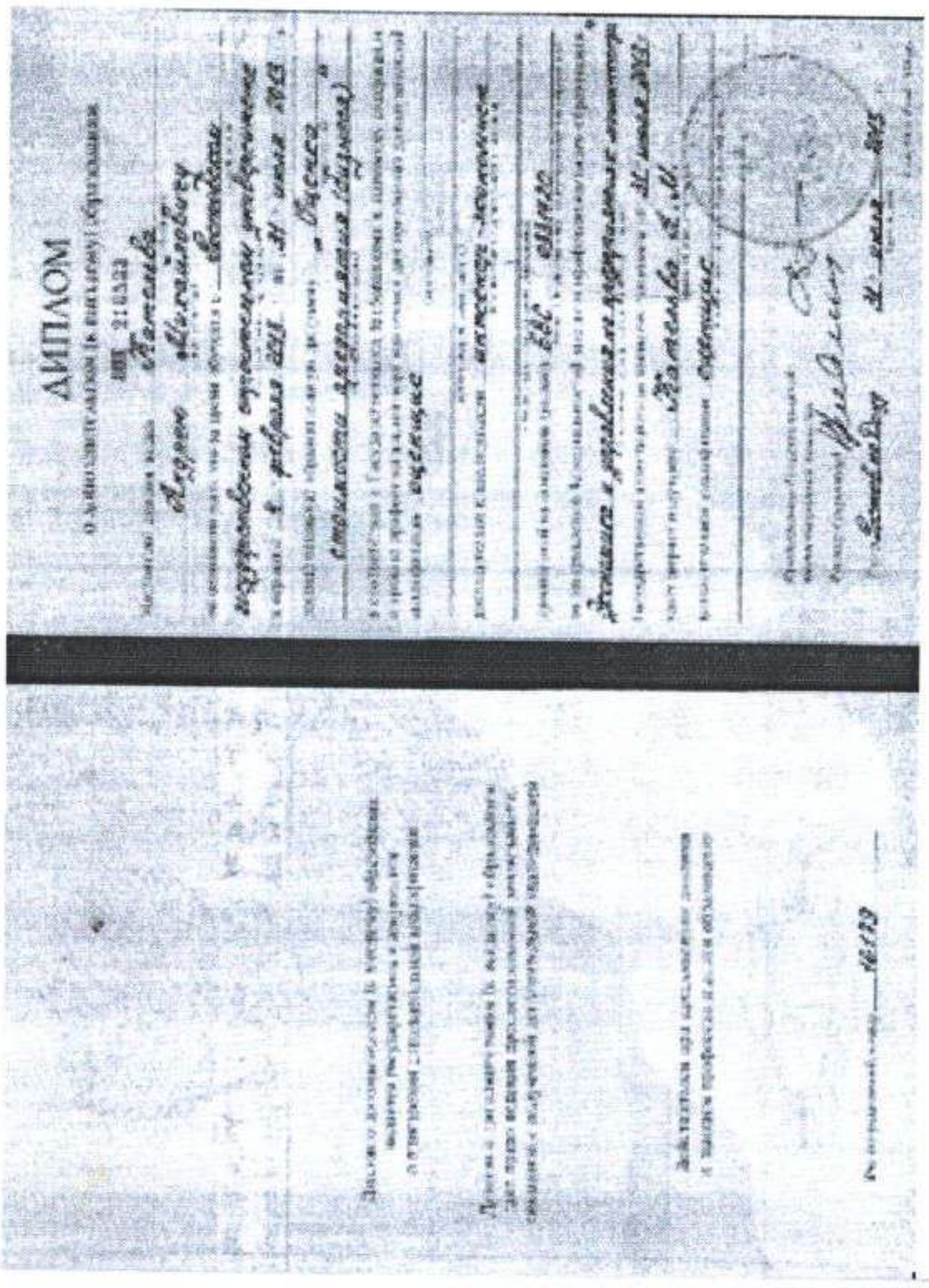
ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование саморегулируемой организации	Некоммерческое партнерство «Межрегиональный союз оценщиков»
Сокращенное наименование саморегулируемой организации	НП «МСО»
Место нахождения саморегулируемой организации	г. Ростов-на-Дону, пр. М. Горького, д. 245/26, офис 606
Почтовый адрес саморегулируемой организации	344022, Россия, Ростов-на-Дону, г. Ростов-на-Дону, проспект Буденновский
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций	15.12.2007
Номер некоммерческой организации в реестре саморегулируемых организаций оценщиков	[illegible]

Начальник отделения по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

КОПИЯ ВЕРНА

М.Х. Пилова



СОГЛАСИЕ
страхование

8 800 755 00 01
8 495 739 01 01

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2021199-0819465/20 ОО

«18» декабря 2020 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2021199-0819465/20 ОО от «18» декабря 2020 г. (далее – Договор страхования) с **Кательва Андрей Михайлович** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

1.2. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю, Страховщику.

2. Страховой случай.

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

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «14» января 2021 года до 24 часов 00 минут «13» января 2022 года.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГРСРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» августа 2013 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1119
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Кательва
Андрей Михайлович

ИНН 614301252026

является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2021 года.

Президент Ассоциации «МСО» Т.В. Голенко

Выписка из ЕГРН на здание детского сада и выписка из ЕГРН на земельный участок

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ростовской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.04.2021, поступившего на рассмотрение 05.04.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
5 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-31370350			
Кадастровый номер:	61:01:0010101:4332		

Номер кадастрового квартала:	61:01:0010101
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 22462; Кадастровый номер 61:01:0010101:0:111; Условный номер 61:01:0010101:0:111
Местоположение:	Ростовская область, р-н. Азовский, с. Александровка, ул. Советская, д. 48
Площадь:	431.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание детского сада
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	4652927.36
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:01:0010101:7806
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	ХИЖНЯК НАТАЛЬЯ ЛЕОНИДОВНА, действующий от имени заявителя - АДМИНИСТРАЦИЯ АЛЕКСАНДРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ на основании документа:

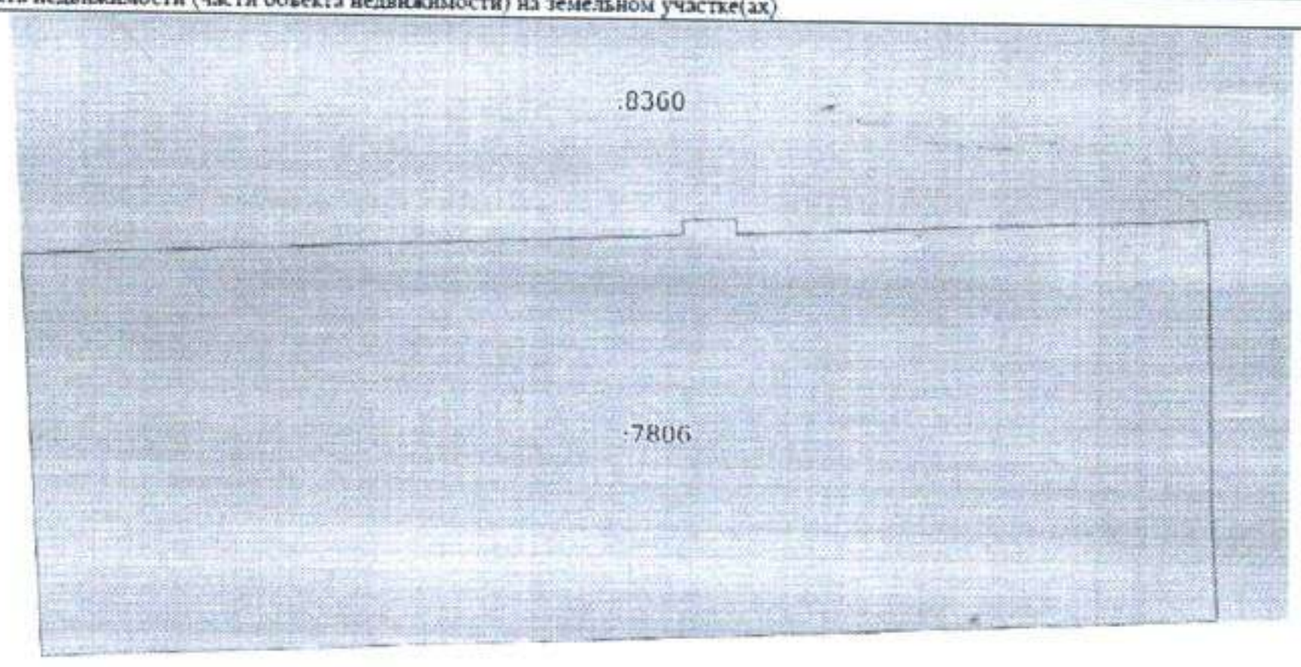
Раздел 4 Лист 3

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
5 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-31370350			
Кадастровый номер:	61:01:0010101:4332		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:70	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ростовской области

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.04.2021, поступившего на рассмотрение 05.04.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

5 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-31366688	
Кадастровый номер:	61:01:0010101:7806
Номер кадастрового квартала:	61:01:0010101
Дата присвоения кадастрового номера:	17.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ростовская область, Азовский район, с. Александровка, ул. Советская, 48
Площадь:	815 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб:	82502.45
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:01:0010101:4332
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Объекты торгового назначения, предприятия общественного питания(рестораны, кафе, бары закусочные, столовые и иные подобные объекты)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	ХИЖНЯК НАТАЛЬЯ ЛЕОНИДОВНА, действующий от имени заявителя - АДМИНИСТРАЦИЯ АЛЕКСАНДРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ на основании документа.

Раздел 3 Лист 3

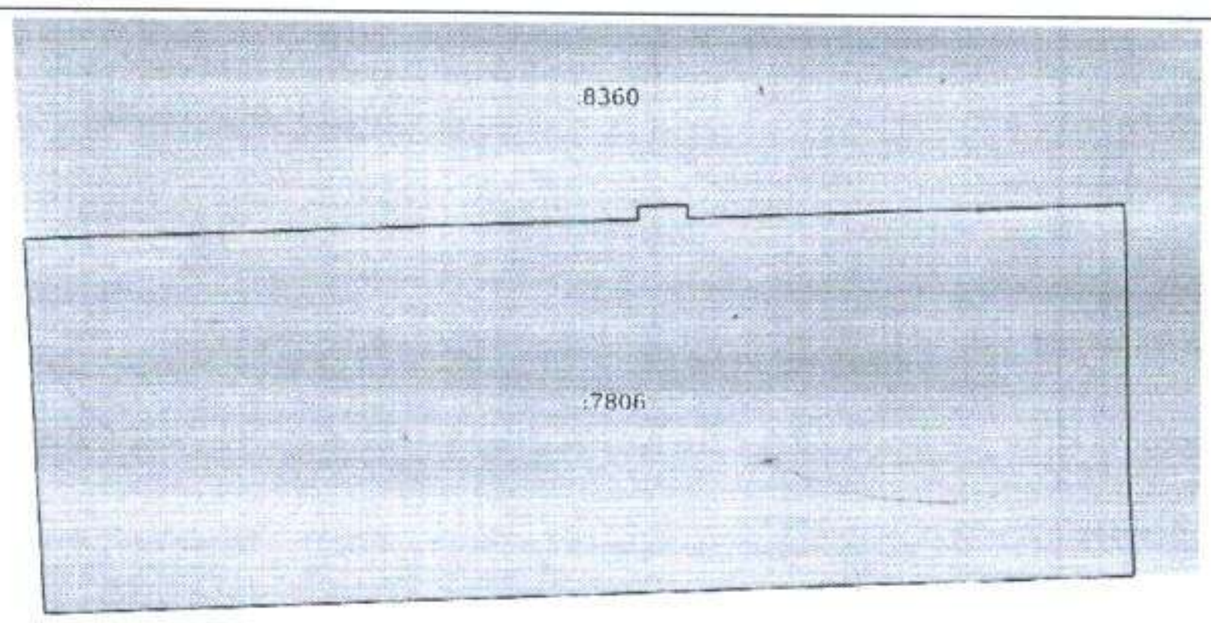
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

5 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-31366688	
Кадастровый номер:	61:01:0010101:7806

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:70	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
Администрация Азовского района

Азовское районное муниципальное предприятие технической инвентаризации
(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание детского сада
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект РФ (область)	**Ростовская область**
Район (муниципальное образование)	**Азовский район**
Город (поселение)	**с. Александровка**
Район в муниципальном образовании	
Улица (площадь, проспект, переулок)	**ул. Советская № 48**

Учетные данные:

Номер	Организации технической инвентаризации (ОТИ)	**6101**					
	Инвентарный	**22462**					
	Реестровый ОТИ						
	Код ОКАТО						
	Сводного реестра						
	Кадастровый земельного участка						
		А	Б	В	Г	Д	Е

Дата обследования объекта учета **13 апреля 2009 г.**

Особые отметки

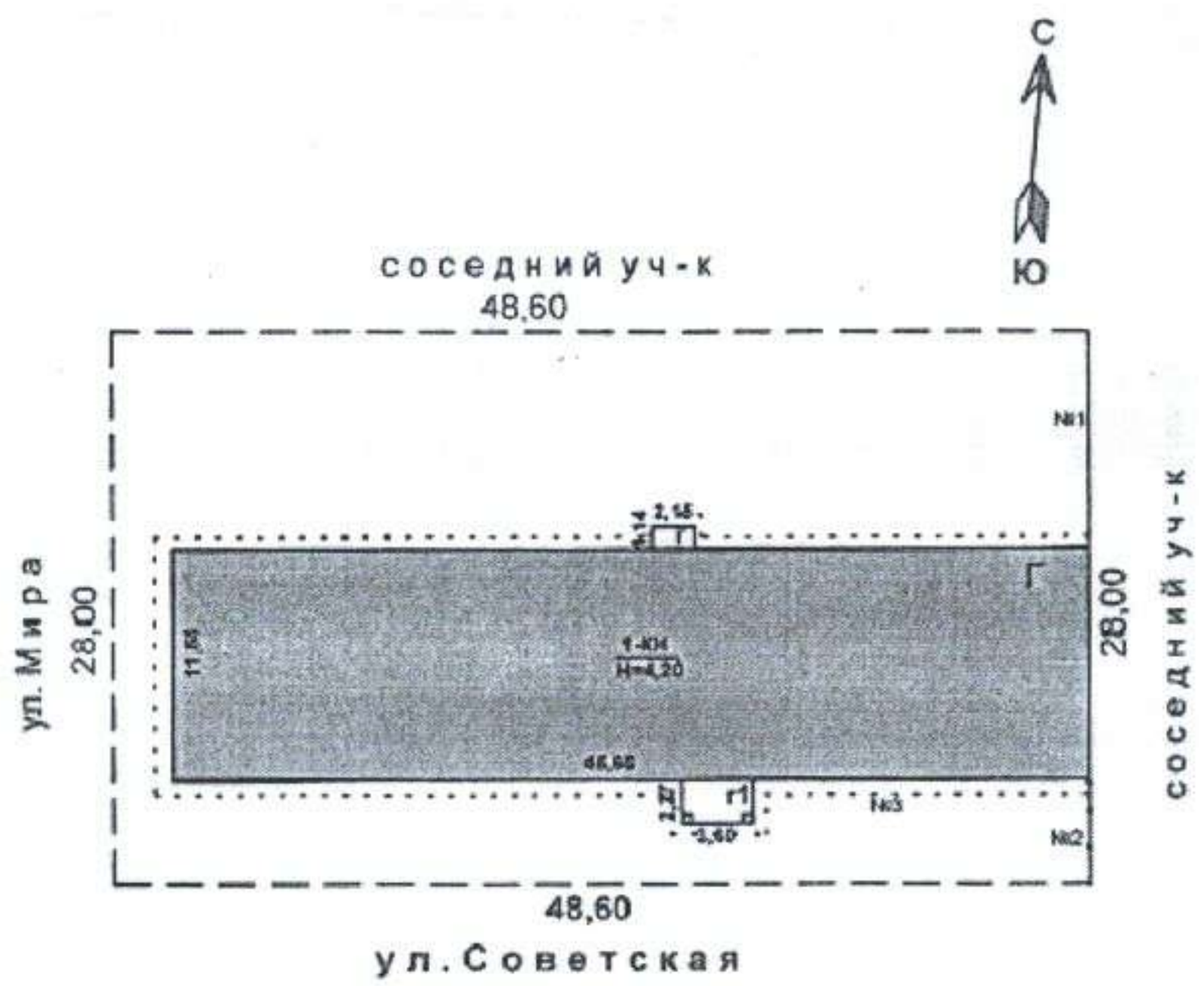
Форма технического паспорта утверждена приказом МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. №576.
Форма титульного листа технического паспорта утверждена приказом МСА и ЖКХ РО от 23 июня 2003 г. № 60.

Наименование организации технической инвентаризации
Азовское районное МПТИ
Главный инженер Азовского филиала МПТИ Л.В. Гончарова — Директор Т.Г. Малах

М.П.

I. Запись о правообладателях

№ п.п.	Правообладатель	Документы основания	Доля	Дата
1	2	3	4	5



Азовское районное муниципальное предприятие технической инвентаризации			ИНВ. №____
план земельного участка с. Александровка ул. Советская № 48			М 1:500
Дата		Фамилия И.О.	Подпись
21.04.09	Исполнитель	Пухкало Н.Н.	
	Проверил	Кендюхова А.А.	
	Руководитель	Малая Т.Г.	

3

II. Экспликация земельного участка (кв. м)

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь					
	по документам	по фактическому пользованию	в том числе							
			застроенная	незастроенная	замощенная	озелененная	прочая			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		1361.0	581.9	779.1						

III. Благоустройство здания (кв. м)

Литера по плану	Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты, шт.		Вентиляция
			от ТЭЦ	от квартальной котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Г							429.3							431.7			429.3

с. Александровка ул. Советская № 48

IV. Общие сведения

Литер Г

Назначение Здание детского сада

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

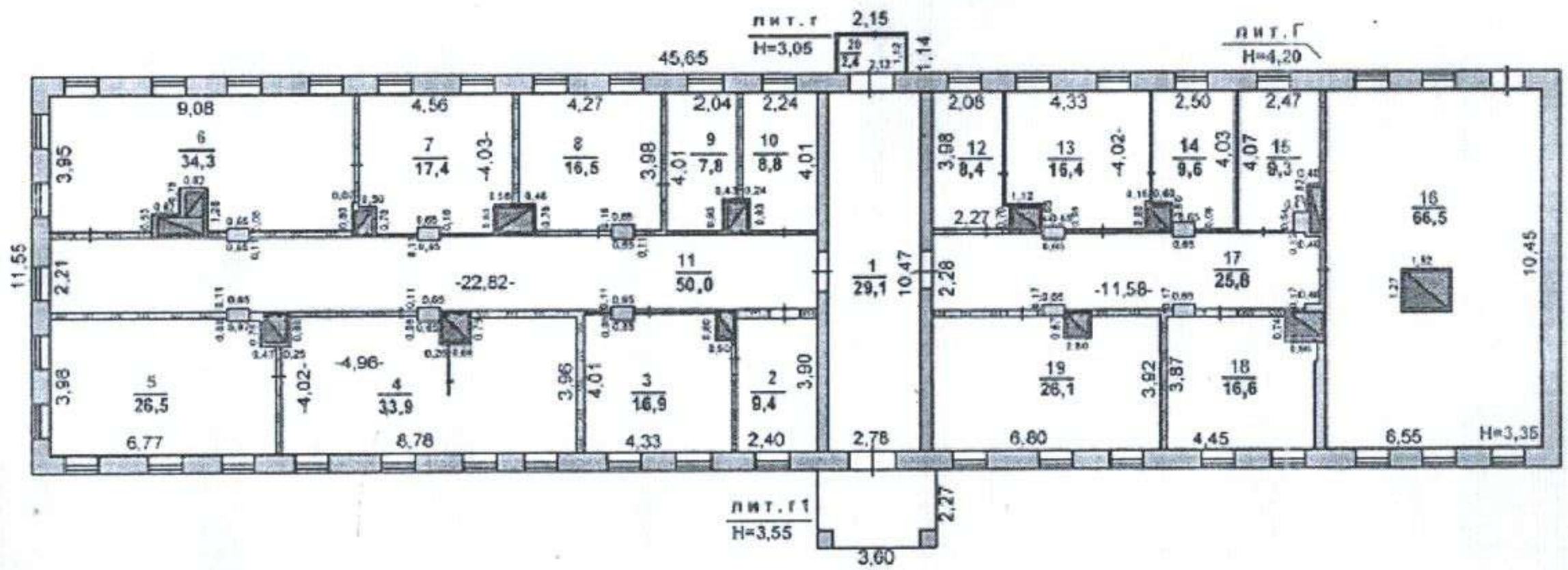
а)

б)

в)

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

№ или литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м.	Высота, м	Объем, куб. м.	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
	Основные строения					
Г	Здание детского сада	45,65*11,55	527.3	3,65	1925	
г	Пристройка	2,15*1,14	2.5	3,05	8	
г1	Навес	3,60*2,27	8.2	3,55	29	
		Итого:	**538.0**		**1962**	
	Сооружения					
03	Отмостка	(18,7+2,27+3,60+2,27+23,35+11,55+23,94+1,14+2,15+1,14+19,54)*0,40	43.9			
		Итого:	**43.9**			
		Всего застроено:	**581.9**			



Азовское районное муниципальное предприятие технической инвентаризации			ИНВ. №
поэтажный план на строение с.Александровка ул.Советская № 48 Лит. Г			М 1:200
Дата		Фамилия И.О.	Подпись
21.04.09	Исполнитель	Пухкало Н.Н.	
	Проверил	Кендюхова А.А.	
	Руководитель	Малая Т.Г.	

ЭКСПЛИКАЦИЯ лит. Г,г

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу **с. Александровка, ул. Советская № 48**

№	Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м², предназначенная под помещения												ИТОГО	Высота помещения
								жилые помещения				служебные помещения				нежилые помещения					
								основная	вспомогательная	неотапливаемая	лоджий, балконов, веранд и террас	основная	вспомогательная	неотапливаемая	лоджий, балконов, веранд и террас	основная	вспомогательная	неотапливаемая	лоджий, балконов, веранд и террас		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	13.04.2009	Г	1	1	1	Вспомогат.	10.47*2.78									29.1			29.1	3.35
		Г	1	1	2	Основное	3.90*2.40								9.4				9.4	3.35
		Г	1	1	3	Основное	4.33*4.01-0.80*0.50-0.65*0.08								16.9				16.9	3.35
		Г	1	1	4	Основное	4.02*4.96-0.25*0.88-0.08*0.65-0.26*0.85+3.96*3.82-0.79*0.66-1.50*0.10								33.9				33.9	3.35
		Г	1	1	5	Основное	6.77*3.98-0.08*0.97-0.84*0.47								26.5				26.5	3.35
		Г	1	1	6	Основное	9.08*3.95-1.28*0.82-0.82*0.53-0.08*0.65-0.07*0.80								34.3				34.3	3.35
		Г	1	1	7	Основное	4.56*4.03-0.78*0.50-0.18*0.65-0.58*0.83								17.4				17.4	3.35
		Г	1	1	8	Основное	4.27*3.98-0.78*0.48-0.65*0.16								16.5				16.5	3.35
		Г	1	1	9	Основное	2.04*4.01-0.93*0.43								7.8				7.8	3.35
		Г	1	1	10	Основное	2.24*4.01-0.93*0.24								8.8				8.8	3.35
		Г	1	1	11	Вспомогат.	22.82*2.21-(0.65*0.11*6)									50.0			50.0	3.35
		Г	1	1	12	Основное	2.08*3.98+0.70*0.19								8.4				8.4	3.35
		Г	1	1	13	Основное	4.33*4.02-1.12*0.73-0.08*0.65-0.15*0.80								16.4				16.4	3.35
		Г	1	1	14	Основное	2.50*4.03-0.60*0.68-0.65*0.08								9.6				9.6	3.35
		Г	1	1	15	Основное	2.47*4.07-0.54*0.41-0.40*1.36								9.3				9.3	3.35
		Г	1	1	16	Основное	10.45*6.55-1.52*1.27								66.5				66.5	3.35
		Г	1	1	17	Вспомогат.	11.58*2.28-(0.65*0.17*4)-0.48*0.13-0.48*0.17									25.8			25.8	3.35
		Г	1	1	18	Основное	4.45*3.87-0.74*0.96+0.58*0.11								16.6				16.6	3.35

с. Александровка, ул. Советская № 48

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м², предназначенная под помещения												ИТОГО	Высота помещения
							жилые помещения				служебные помещения				нежилые помещения					
							основная	вспомогательная	неотапливаемая	лоджий, балконов, веранд и террас	основная	вспомогательная	неотапливаемая	лоджий, балконов, веранд и террас	основная	вспомогательная	неотапливаемая	лоджий, балконов, веранд и террас		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	Г	1	1	19	Основное	6.80*3.92-0.80*0.67									26.1				26.1	3.35
						Итого по лит. Г:									**324.4**	**104.9**			**429.3**	
	г	1	1	20	Вспомогат.	2.12*1.12											2.4		2.4	2.84
						Итого по лит. г:											**2.4**		**2.4**	
						Всего по лит. Г,г:									**324.4**	**104.9**	**2.4**		**431.7**	

2

6

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера Г Здание детского сада Число этажей 1 Год постройки

Группа капитальности III Вид внутренней отделки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструкт. элементов	Поправки к удельному весу	Удельный вес конструкт. элемент. с поправками	Износ, %	Произвед. проц. износа на уд. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
010	Фундамент	Бутовый ленточный	не равном. осадка	11.00	1.00	11.00	55	6.05
020	Стены и перегородки	Кирпичные	трещины	21.00	1.00	21.00	55	11.55
030	Перекрытие	Деревянное	трещины	6.00	1.00	6.00	55	3.30
040	Кровля	Шифер	ослабление крепления	8.00	1.00	8.00	55	4.40
050	Полы	Дощатые	гниль	15.00	1.00	15.00	55	8.25
060	Проемы	Окна одинарные, двери простые	гниль	10.00	1.00	10.00	55	5.50
070	Отделочные работы	обои побелка,окраска	трещины	13.00	1.00	13.00	55	7.15
080	Внут. сантехн.и элект. уст-ва	Электричество,печное отопление	трещины	6.00	1.00	6.00	55	3.30
090	Прочие работы	Отмостка	трещины	10.00	1.00	10.00	55	5.50
				100.00	X	100.00	X	55.00

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9) x 100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 55\%$

с. Александровка, ул. Советская № 48

с. Александровка ул. Советская № 48

VII.Описание конструктивных элементов и определение износа основных пристроек

Литера г Пристройка Число этажей 1 Год постройки

Группа капитальности Вид внутренней отделки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструкт. элементов	Поправки к удельному весу	Удельный вес конструкт. элемент. с поправками	Износ, %	Произвед. проц. износа на уд. вес конструк. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
010	Фундамент	Кирпич	трещины	11.00	1.00	11.00	60	6.60
020	Стены и перегородки	Деревянные	трещины	26.00	1.00	26.00	60	15.60
030	Перекрытие	деревянные	трещины	4.00	1.00	4.00	60	2.40
040	Крыша	Кровельное железо	Ржавчина на поверхности	13.00	1.00	13.00	60	7.80
050	Полы	Бетон	трещины	7.00	1.00	7.00	60	4.20
060	Проемы	Одинарн. двери прост.	гниль, без стекол	14.00	1.00	14.00	60	8.40
070	Внутренняя отделка	Окраска	трещины	18.00	1.00	18.00	60	10.80
080	Электроснабжение			4.00			0	0.00
090	Прочие работы	имеются		3.00	1.00	3.00	60	1.80
100								
110								
				100.00	X	96.00	X	57.60

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9) x 100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 60\%$

с. Александровка ул. Советская № 48

7

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Лит. г1	Наименование строения Навес			
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после прим. коэф.
Фундамент	Бетон столбчат.	4.00	1.00	4.00
Стены	Кирпичн.стойки	8.00	1.00	8.00
Крыша	Кровельное железо	57.00	1.00	57.00
Полы	Бетонные ступени	23.00	1.00	23.00
Электроснабжение		2.00		
Разные работы	Имеются	6.00	1.00	6.00
60 % износа	Итого	100.00	X	98.00

Лит.	Наименование строения			
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после прим. коэф.
% износа	Итого		X	

Лит.	Наименование строения			
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после прим. коэф.
% износа	Итого		X	

Лит.	Наименование строения			
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после прим. коэф.
% износа	Итого		X	

с. Александровка ул. Советская № 48

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

К=2

Литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Ценностный коэффициент	Стоимость с учетом коэффициента	Поправки к стоимости в коэффициентах: на климат. район	на высоту помещений	на жилую площадь	на отделку	на отклонение от группы капитальности	дополнительно	Стоим. ед. изм. после поправочных коэф-тов	Объем или площадь	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Г	Здание детского сада	сб.32,т.39		26.00	1	26.00	0.950						24.70	1925	950960	55	4279
г	Пристройка	93 сб 4		11.10	0.96	10.66	0.940						10.02	8	1600	60	6
г1	Навес	4-89		18.50	0.98	18.13						0.800	14.50	8.2	2380	60	9
														Итого:	954940		42952

X. Техническое описание служебных построек

Лит.	Наименование строения				
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после прим. коэф.
% износа	Итого		X	

Лит.	Наименование строения			
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес
% износа	Итого		X	

с. Александровка ул. Советская № 48

8

XI. Исчисление стоимости служебных построек

Литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Ценностный коэффициент	Стоимость с учетом коэффициента	Поправки к стоимости в коэффициентах						Стоим. ед. изм. после поправочных коэф-тов	Объем или площадь	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
							на климат. район	на высоту помещений	на жилую площадь	на отделку	на отклонение от группы капитальности	дополнительно					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
														Итого:	0		0

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер			Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправочный коэффициент	Восстановит. стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость,
			Длина, м	Ширина, м	Высота, м									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

XIII. Общая стоимость (руб.) в ценах 2010 г.

Дата записи	В ценах года	Основные строения		Служебн. строен. и сооруж.		ВСЕГО	
		Восстанов. стоимость	Действит. стоимость	Восстанов. стоимость	Действит. стоимость	Восстанов. стоимость	Действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
	2010	954940	429524			954940	429524

Перечень прилагаемых документов:

№ п.п.	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество	Примечание
1	План земельного участка		1:500	1	
2	Поэтажный план здания		1:200	1	

Прошнуровано и пронумеровано
9 листов
(девять листов)

Особые отметки:

Паспорт выдан «10» августа 2017 г.

Главный инженер
Директор Азовское районное МПТИ — Т.Г. Малая

Главный инженер проектов — Михайлова В.М

с. Александровка ул. Советская № 48

Акт обследования №14 и Заключение об аварийном состоянии №14 от 01.10.2014г о степени состояния здания

АКТ
обследования здания

№ 14 01.10.2014 г.

детского сада по ул. Советская, 48
в с. Александровка, Азовского района Ростовской области
(месторасположение помещения, в том числе наименования населенного пункта и улицы, номер дома и квартиры)

Межведомственная комиссия в составе:

председателя заместителя Главы администрации Азовского района Носова Д.Г.
(ф. и. о., занимаемая должность и место работы)
и членов комиссии нач. отд. градостроительства админ. района Копыл А.Н.
(ф. и. о., занимаемая должность и место работы)
директора Азовского районного МПТИ Малой Т.Г.
(ф. и. о., занимаемая должность и место работы)
главы Александровского сельского поселения Хижняк Н.Л.
(ф. и. о., занимаемая должность и место работы)

при участии приглашенных экспертов ---
(ф. и. о., занимаемая должность и место работы)
и приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица
(ф. и. о., занимаемая должность и место работы)
произвела обследование здания по заявлению главы Александровского с/поселения Н.Л. Хижняк
(реквизиты заявителя: ф. и. о. и адрес — для физического лица, наименование организации и занимаемая должность — для юридического лица)
и составила настоящий акт обследования здания детского сада в с. Александровка по ул. Советская, 48
(адрес, принадлежность помещения, кадастровый номер, год ввода в эксплуатацию)

(адрес, принадлежность помещения, кадастровый номер, год ввода в эксплуатацию)

Краткое описание состояния помещения, инженерных систем здания, оборудования и механизмов и прилегающей к зданию территории здание детского сада, фундамент - бутовый ленточный, стены кирпичные, перекрытие - деревянное, крыша стропильная с кровлей из шифера, отопление печное, инженерных коммуникаций нет

Сведения о несоответствиях установленным требованиям с указанием фактических значений показателя или описанием конкретного несоответствия

Отмостка по периметру здания разрушена, в отдельных местах отсутствует. Ливневые и паводковые воды проникая под стены здания и фундамент вызывают их осадку, в результате этого из-за просадки стен образовались в несущих стенах здания многочисленные сквозные вертикальные и горизонтальные трещин раскрытием до 100 мм,

На внутренней поверхности наружных стен (по углам и в местах примыкания стен к перекрытию) отмечены многочисленные трещины с выпадением элементов конструкции (кирпичей) из материала стен с образованием сквозных отверстий,

Во всех оконных и дверных проемах отсутствует заполнение, сами проемы имеют значительные разрушения по периметрам.

Конструкции полов разрушены,

Межкомнатные перегородки разрушены полностью.

Инженерные системы разрушены и в большинстве помещений отсутствуют совсем.

Отопительная печь разрушена полностью.

Оценка результатов проведенного инструментального контроля и других видов контроля и исследований

(кем проведен контроль (испытание), по каким показателям, какие фактические значения получены)

Рекомендации межведомственной комиссии и предлагаемые меры, которые необходимо принять для обеспечения безопасности или создания нормальных условий для эксплуатации здания признать аварийным, представляющим угрозу жизни находящихся в нем людей

Заключение межведомственной комиссии по результатам обследования помещения признать здание аварийным.

Председатель межведомственной комиссии

(подпись) Д.Г. Носов
(ф. и. о.)

Члены межведомственной комиссии

(подпись) А.Н. Копыл
(ф. и. о.)

(подпись) Т.Г. Малая
(ф. и. о.)

(подпись) Н.Л. Хижняк
(ф. и. о.)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о признании аварийным

01.10.2014 г.

№ 14

детского сада по ул. Советская, 48
в с. Александровка, Азовского района Ростовской области
(месторасположение помещения, в том числе наименования населенного пункта и улицы, номера дома и квартиры)

Межведомственная комиссия, в составе:

председателя заместителя Главы администрации Азовского района Носова Д.Г.
(ф. и. о., занимаемая должность и место работы)

и членов комиссии нач. отд. градостроительства админ. района Копыл А.Н.
(ф. и. о., занимаемая должность и место работы)

директора Азовского районного МПТИ Малой Т.Г.
(ф. и. о., занимаемая должность и место работы)

главы Александровского сельского поселения Хижняк Н.Л.
(ф. и. о., занимаемая должность и место работы)

при участии приглашенных экспертов ---
(ф. и. о., занимаемая должность и место работы)

и приглашенного собственника здания или уполномоченного им лица главы Александровского сельского поселения Хижняк Н.Л.
(ф. и. о., занимаемая должность и место работы)

по результатам рассмотренных документов технического паспорта изготовленного Азовским МПТИ по состоянию на 13 апреля 2009 года, свидетельства о государственной регистрации права на здание детского сада от 04.07.2012 серия 61-АЖ № 951955
(приводится перечень документов)

и на основании акта межведомственной комиссии, составленного по результатам обследования, рекомендующего признать здание детского сада аварийным, создающим угрозу жизни находящихся в нем людей
(приводится заключение, взятое из акта обследования (в случае проведения обследования), или указывается, что экспертное обследование не проводилось)

приняла заключение о признании здания аварийным

(приводится обоснование принятого межведомственной комиссией заключения об оценке соответствия здания требованиям,предъявляемым к зданию, и о его пригодности (непригодности) для эксплуатации)

Председатель межведомственной комиссии:

(подпись) Д.Г. Носов
(ф. и. о.)

Члены межведомственной комиссии:

(подпись) А.Н. Копыл
(ф. и. о.)

(подпись) Т.Г. Малая
(ф. и. о.)

(подпись) Н.Л. Хижняк
(ф. и. о.)

Справка о коммуникациях и о балансовой стоимости

Российская Федерация
Администрация
Александровского сельского поселения
Аксайского района Ростовской области
ул. Советская, 70 г. Александровка
Аксайского района Ростовской области
почтовый индекс 346765
телефон № 96-256, факс № 96-188
E-mail: sp61003@aksay.ru
№ 293 от 24.09.2021г.

Справка

Предоставляем следующую информацию об объекте оценки, здание с кадастровым номером 61:01:0010101:4332:

– объект оценки обеспечен электроэнергией;

– объект оценки обеспечен водоснабжением;

Подключение к сетям газоснабжения отсутствует, так как вся территория Александровского сельского поселения не газифицирована.

На территории Александровского сельского поселения отсутствует центральное водоотведение.

Здание расположено на земельном участке площадью 815 кв.м с кадастровым номером 61:01:0010101:7806.

Глава администрации
Александровского сельского поселения Н.Л. Хижняк

Российская Федерация
Администрация
Александровского сельского поселения
Азовского района Ростовской области
ул. Советская, 70 с. Александровка
Азовского района Ростовской области
почтовый индекс: 346765
телефон № 96-256, факс № 96-188
E-mail: sp01002@donpac.ru
Исх. № 292 от 24.05.2021.

Справка

Здание детского сада с кадастровым номером 61:01:0010101:4332 не имеет балансовой стоимости, так как до 2012г. числилось как бесхозяйный объект недвижимости и в 2012г. оформлено в муниципальную собственность на основании Решения Азовского городского суда.

Глава администрации
Александровского сельского поселения Н.Л. Хижняк

В сшиве прошито и
пронумеровано на 79 листах
24.05.2021г

Оценщик Кательва А.М.