

Перечень документов для оценки некоторых видов недвижимого имущества нежилого назначения.

Ниже приведены примерные перечни документов необходимых для оценки нежилой недвижимости. Обращаем ваше внимание на то, что для оценки конкретного имущества перечень документов необходимо уточнить со специалистом нашей фирмы, это связано с многообразием видов недвижимости и форм собственности.

Документы необходимые для проведение работ по оценке недвижимого имущества (здания, помещения, сооружения). Основной список:

1. Реквизиты Заказчика. Для юридических лиц: название, юридический адрес, фактический адрес, ИНН/КПП, ОГРН, банковские данные. Для физических лиц: паспортные данные, место регистрации;
2. Свидетельства о государственной регистрации прав в Учреждении юстиции на оцениваемый объект недвижимости (копия);
3. Технический паспорта на недвижимое имущество (копии);
4. Право устанавливающие документы на земельный участок (свидетельство о государственной регистрации права, договор аренды) (копии);
5. План границ земельного участка (выписка из кадастрового плана) (копия);
6. Справка о балансовой стоимости недвижимости, земельного участка (если он в собственности) по данным последнего бухгалтерского баланса перед датой оценки. Справка на фирменном бланке с печатью (для юридических лиц);
7. Справка о разрешенных мощностях (электроэнергия, тепло), при наличии таковой информации у Заказчика;
8. Сведения об обременениях, если таковые зарегистрированы в установленном законом порядке (долгосрочная аренда, доля отчуждения, залог и т.д.).

Документы необходимые для проведение работ по оценке АЗС, АГЗС (дополнительно к основному списку):

1. Документы подтверждающие разрешение на эксплуатацию АЗС (АГЗС) (от СЭС, пожарной охраны, экологов, и т.д.);
2. Технические характеристики автозаправочного комплекса (возможно: технический паспорт на операторскую, технические данные о резервуарах, оборудовании топливораздачи, навесах, табло и т.д.);
3. Данные о покрытии площадок;
4. Копия бухгалтерского баланса за предыдущий год и последний отчетный период (форма №1);
5. Отчет о прибылях и убытках (форма №2);
6. В случае если на объекте оценки оказываются дополнительные услуги данные о них необходимо выделить отдельно (например: магазин авто аксессуаров, кафе и т.п.).

При оценке речных и морских судов из основного списка исключаются пункты 3, 4, 5, 7. Дополнительно требуется следующая документация:

1. Акт приемке судна в эксплуатацию (копия);
2. Формуляр (паспорт) судна (копия);
3. Свидетельство о годности к плаванию (копия);
4. Классификационное свидетельство (копия);
5. Единая книга осмотров (изучается экспертом при осмотре, при необходимости делаются копии отдельных листов или выписки);

6. Формуляры и паспорта судовых механизмов и оборудования (изучается экспертом при осмотре, при необходимости делаются копии отдельных листов или выписки);
7. Машинный журнал (изучается экспертом при осмотре, при необходимости делаются копии отдельных листов или выписки);
8. Судовые акты об аварийных или других повреждениях основных элементов судна (копии);
9. Акты освидетельствования судна Регистром (ежегодного, очередного, классификационного и по элементам) (копии).

Список документов необходимых для проведения оценки земельных участков (земли поселений):

1. Реквизиты Заказчика. Для юридических лиц: название, юридический адрес, фактический адрес, ИНН/КПП, ОГРН, банковские данные. Для физических лиц: паспортные данные, место регистрации;
2. Право устанавливающие документы на земельный участок (свидетельство о регистрации, договор купли-продажи, акт, договор аренды и т.п.) (копия);
3. Кадастровый план земельного участка (копия);
4. Карта (план) границ земельного участка;
5. Сведения об улучшениях имеющихся на земельном участке (Технические паспорта на улучшения, сведения об учёте объектов недвижимости и т.д.) Для не застроенных участков, сведения о предполагаемом использовании (генеральный план застройки, проект, данные о разрешении на строительство, выделении мощностей, тепловой энергии, и т.д., если есть);
6. Справку о балансовой стоимости земельного участка (для объекта стоящего на балансе предприятия, организации).

Список документов необходимых для проведения оценки земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения):

1. Реквизиты Заказчика. Для юридических лиц: название, юридический адрес, фактический адрес, ИНН/КПП, ОГРН, банковские данные. Для физических лиц: паспортные данные, место регистрации;
2. Право устанавливающие и право подтверждающие документы на земельный участок (свидетельство о государственной регистрации права собственности, договор аренды, договор купли-продажи и т.д.).
3. Справка о балансовой стоимости земельного участка (если он в собственности) по данным последнего бухгалтерского баланса перед датой оценки. Справка на фирменном бланке с печатью.
4. Обременения если есть (доля отчуждения земли, залог и т.д.)
5. План границ и экспликация земельных участков (пашня пастбища и т.д.).
6. Структура земельных участков с учетом возделываемых с/х культур (зерновых (пшеница, кукуруза ячмень и т.д.), технических (подсолнечник, свекла, соя и т.д.), общих, пар), площадь земельных участков в га.
7. Нормативная урожайность основных с/х культур по рассматриваемому с/х району в разрезе групп почв (почвенных разновидностей).
8. Балл бонитета для оцениваемых земельных участков.
9. Копии бухгалтерского баланса (за последние 3 - 5 лет) (форма АПК) или следующая информация в виде справок на фирменном бланке с подписью руководителя и печатью:
 - Технологические карты на возделывание с/х культур – затраты на возделывание культур (норма высева, норма внесения органических и минеральных удобрений, ядохимикатов, норма расхода ГСМ, затраты труда, прочие затраты).
 - Прямые издержки (покупка семян, удобрений, ядохимикатов, ГСМ, текущий ремонт средств, оплата труда основным работникам, включая отчисления от фонда заработной платы, возврат кредита и % по

обслуживанию долга, амортизация или затраты на возмещение основных фондов, затраты на электроэнергию, ком. услуги, прочие) за последние 5 лет по оцениваемому хозяйству.

- Косвенные издержки (или общехозяйственные общепроизводственные расходы), оплата труда управленческому персоналу за последние 3 - 5 лет по оцениваемому хозяйству.

- Валовой доход от производства с/х продукции за последние 3 - 5 лет по оцениваемому хозяйству.