



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ ЭКСПЕРТ

Перечень документов необходимых для оценки здания (сооружения) и земельного участка:

Здание (сооружение):

- Документы, подтверждающие право на объект (собственность, аренда и т.п.).
- Действующие на момент оценки документы БТИ:
 - Технический паспорт или Выписка из технического паспорта;
 - Экспликация);
 - Поэтажный план;
 - Справка о состоянии здания/помещения.
- Справка о первоначальной (восстановительной) стоимости объекта.
- Справка о балансовой (остаточной) стоимости объекта.
- Сведения о наличии обременений у объекта, включая обременение залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, юридических оговорок, соглашений, контрактов, договоров, специальных налоговых обложений и иных ограничений по использованию (если есть). (Долгосрочные договора аренды на оцениваемые объекты)
- Данные о физических границах объекта (копии геодезического плана или карты с обозначением и описанием местоположения объекта - если есть).
- Среднегодовая сумма расходов на содержание здания, а именно:

Условно-постоянные:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;

Условно-переменные:

- коммунальные (холодная и горячая вода, отопление, электроэнергия и т.д.);
 - техническое обслуживание системы вентиляции и кондиционирования, системы доступа и видеонаблюдения, системы противопожарной сигнализации;
 - техническое обслуживание кабельной сети;
 - техническое обслуживание лифтов;
 - услуги охраны;
 - услуги компании провайдера;
 - комплексная уборка (ежедневная уборка, мытье окон, очистка кровли от снега и наледи);
 - заработная плата обслуживающего персонала с учетом налогов;
 - на рекламу и заключение арендных договоров, консультации и юридическое обслуживание;
 - на управление объектом;
 - прочие расходы.
- Данные о заключенных договорах краткосрочной/долгосрочной аренды в виде реестра в формате Excel с указанием: наименования организации-арендатора, размера арендуемой площади, срока действия договора, арендных ставок (с указанием структуры – учет/не учет НДС, эксплуатационных и операционных расходов, наличия в ставке коридорного коэффициента).
 - Данные о планируемых к заключению (предварительных) договорах краткосрочной/долгосрочной аренды в виде реестра в формате Excel с указанием: наименования организации-арендатора, размера арендуемой площади, срока действия договора, арендных ставок (с указанием структуры – учет/не учет НДС, эксплуатационных и операционных расходов, наличия в ставке коридорного коэффициента).



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ ЭКСПЕРТ

Земельный участок:

- Документы, подтверждающие право на земельный участок (собственность, аренда и др.)
- Кадастровый план земельного участка;
- Кадастровая стоимость земельного участка;
- Кадастровый номер земельного участка;
- Категория земельного участка в соответствии с целевым назначением;
- Разрешенное использование;
- Сведения о состоянии и наличии инженерных коммуникаций;
- Данные о территориальных границах участка (копии геодезического плана или карты с обозначением и описанием местоположения – если есть);
- Сведения о наличие обременений, включая обременение залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, юридических оговорок, соглашений, контрактов, договоров, специальных налоговых обложений и иных ограничений по использованию (если есть);