

**Выдержки из Отчета об оценке имущества (нежилое здание, площадью 946, 2 кв.м.)
расположенного по адресу: Луганская обл., г.Алчевск, ул.Попова, д.87**

5.2. Объемно-планировочные параметры объекта оценки

Объемно-планировочные параметры объекта оценки представлены в табл. 5.1

Табл. 5.1.

Объемно-планировочные параметры здания, Лит. А-2

Наименование	Показатель
Площадь объекта оценки, м ²	946,2
Высота помещений, м	2,0; 2,2; 3,0; 3,1
Строительный объем помещения,	3881,0
Фундаменты	Ленточный бетонный
Стены, перегородки	Кирпич силикатный
Перекрытия, покрытия	Железобетонные
Крыша	Крыша чердачная по деревянным стропила, кровля - волнистые асбоцементные листы. Над одноэтажными пристройками крыша - плоская совмещенная, утепленная, с кровлей из рубероида.
Полы	Дощатые, линолеум, керамическая плитка в санузлах..
Внутренняя отделка	Окраска водэмульсионными и масляными составами, оклейка обоями, облицовка керамической плиткой в санузлах и блоке приготовления пищи..
Окна, двери	Окна деревянные с остеклением и решетками, двери межкомнатные деревянные щитовые. Входные двери деревянные щитовые.
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, водоснабжение и канализация, теплоснабжение централизованное. (На момент оценки все отключено)

Обследуемое нежилое здание двухэтажное с подвалом под частью здания по ул. Попова, 87 в плане прямоугольной формы с размерами по контуру 12,95 x 41Д1м, с прямоугольными пристройками размерами 5,68 x 5,60м с двух сторон дворового фасада в объеме первого этажа.

Конструктивная схема здания: двухэтажное бескаркасное здание с монолитной кладкой из мелкоштучных строительных материалов и жестким диском перекрытий из сборных железобетонных плит.

Жесткость здания обеспечена монолитной кладкой наружных и внутренних несущих стен, жестким диском перекрытий из сборных железобетонных плит перекрытия, опирающихся на несущие стены и двух встроенных рассредоточенных блоков лестничных клеток.

Ленточные фундаменты под несущие и самонесущие стены здания выполнены из сборных железобетонных фундаментных плит и сборных бетонных блоков стен подвалов.

Наружные (толщ. 640 мм) и внутренние (толщ. 380 мм) несущие стены здания выполнены из силикатного кирпича. Кладка наружных стен выполнена с расшивкой швов наружной поверхности и штукатуркой внутренних поверхностей.

Плиты перекрытия и покрытия - сборные многопустотные железобетонные панели, опирающиеся на наружные и внутренние несущие стены.

Перекрытия над оконными и дверными проемами из сборных железобетонных элементов. Встроенные лестницы выполнены из сборных железобетонных лестничных маршей и площадок. Перегородки толщ. 120 мм из кирпича.

Крыша над двухэтажным нежилым зданием скатная по деревянным стропилам, с кровлей из волнистых асбестоцементных листов по деревянной обрешетке, а над одноэтажными пристройками крыша - плоская совмещенная, утепленная, с кровлей из рубероида.

Оконные блоки деревянные с двойными раздельными переплетами, с остеклением строительным стеклом.

Входные дверные блоки металлические. Внутренние дверные блоки деревянные глухие и остекленные.

Ступени и площадки на входах в здание из монолитного железобетона. Водоотвод с крыши неорганизованный. На входах в здание предусмотрены встроенные тамбуры.

Здание оснащено инженерными сетям отопления, электроснабжения, водоснабжения и канализации, подключенными к городским сетям. Высота помещений (в чистоте) 3,00 м. На момент оценки, отопление, электроснабжение, водоснабжение отключены. Приборы отопления (радиаторы) демонтированы.



Фото 1. Общий вид здания (объекта оценки) Фасад

Внешний вид [сараяв](#) и [навеса](#) представлен на фото:



Фото 2-3. Общий вид сараев. К сараю примыкает навес

[Сараи](#) - Отдельно стоящие здания сараев и навеса выполнены из силикатного кирпича толщ. 250 мм, с плоской крышей из деревянных балок и прогонов, с кровлей из асбестоцементных волнистых листов. Площадь сараев по наружным размерам составляет соответственно: Лит. Г - 48,5 кв.м., высота 2,4м. Лит. Д - 5,0 кв.м., высота 2,1 м.

[Навес](#) – представляет собой сооружение, примыкающее к сараю. Состоит из следующих элементов: кирпичная стена (продолжение стены сарая), металлической опоры, обрешетки покрытия. Кровля отсутствует. Основание – асфальтобетонное замощение. Площадь навеса 2, 0 кв.м.

Здание ограждено [забором](#). Площадь вокруг здания местами заасфальтирована.

[Забор](#) – состоит из решетчатых железобетонных панелей на железобетонных столбах, высотой 1,3 м. Площадь ограждения – 507, 9 кв.м. Длина ограждения составляет 388, 23 м.

По данным БТИ площадь асфальтового замощения составляет 1746,6 кв.м (состояние см.на фото)

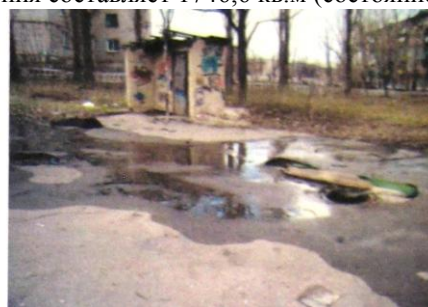


Фото 4-5. Общий вид ограждения (забор) и асфальтового замощения

5.3. Определение износа объекта оценки

Представленные ниже фотоматериалы, отражают результаты визуального осмотра здания, дефекты и повреждения, определяющие степень физического износа оцениваемого объекта.

По результатам натурного обследования нежилого здания по ул. Попова, 87 выявлены следующие дефекты строительных конструкций:

- наружные и внутренние несущие кирпичные стены нежилого двухэтажного здания находятся в удовлетворительном состоянии: вертикальных отклонений, трещин, выветривания раствора в швах кладки не обнаружено; Имеются отдельные повреждения и полное разрушение отмостки здания.

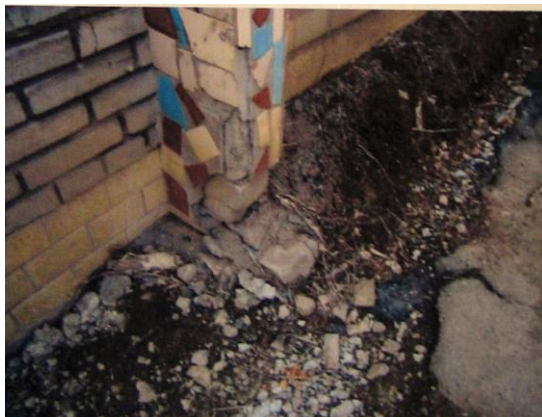


Фото 6. Повреждение кладки, разрушение отмостков

- многопустотные железобетонные плиты перекрытия и покрытия находятся в удовлетворительном состоянии: прогибов, трещин нет, но в результате протечки кровли плиты покрытия замочены, затирка швов между плитами повреждена, местами оголена арматура, разрушен защитный слой бетона, поражение грибком поверхности плит второго этажа:



Фото 7-8 Дефекты плит перекрытия первого и второго

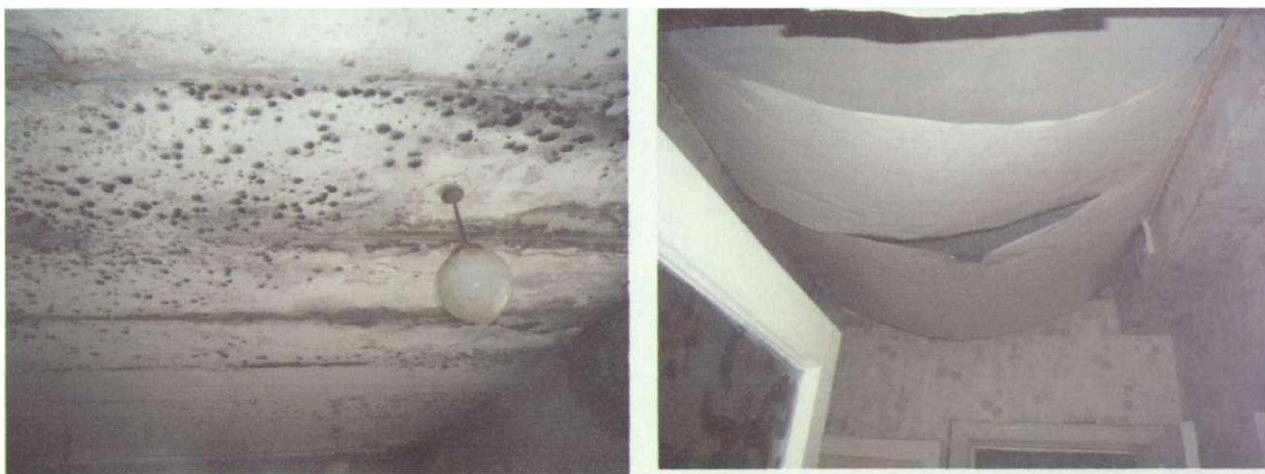


Фото 9-10 Дефекты плит перекрытия второго этажа, поражение грибком поверхности плит.



Фото 7-8 Дефекты плит перекрытия первого и второго

- входные крыльца из монолитного бетона и полнотелых шлакоблоков повреждены: оббиты участки крылец и ступеней, оголена кладка обрамляющих стенок крылец, разрушен поверхностный защитный слой из цементно-песчаного раствора Конструкции открытых пристроенных металлических эвакуационных лестниц для выхода со второго этажа находятся в удовлетворительном состоянии, повреждена только поверхностная окраска их и в результате этого они покрылись слоем ржавчины:



Фото 11-12. Состояние входных крылец

- все деревянные оконные блоки находятся в неудовлетворительном состоянии, в некоторых оконных проемах вообще нет оконных блоков, остекление повреждено или вообще отсутствует;
- отливы на оконных проемах в неудовлетворительном состоянии, а местами вообще отсутствуют:

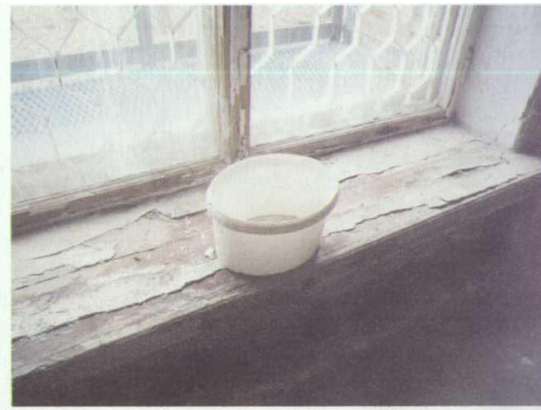


Фото 13-14. Состояние оконных проемов



Фото 15-16. Разрушение деревянных конструкций окон и отсутствие остекления первого этажа и в пристройках

- кладка цоколя находится в удовлетворительном состоянии, а облицовка цоколя керамической плиткой местами повреждена;
- внутренняя отделка помещений повреждена, штукатурка местами оббита, облицовка стен керамической плиткой практически повсеместно повреждена;
- существующие деревянные полы местами разошлись, линолеум по деревянному настилу утратил необходимые качества для дальнейшего его использования, повреждены плинтусы; перегородки в санузлах повреждены, унитазы и умывальники отсутствуют;
- внутренние дверные блоки в неудовлетворительном состоянии;



Фото 17-18 Внутреннее состояние кухонного блока



Фото 19-20 Дефекты отделки в санузлах, отсутствие санитарных приборов, отсутствие батарей отопления по всему зданию



Фото 21-22 Состояние покрытия пола, изношенность санитарных приборов

- деревянные стропила находятся частично в неудовлетворительном состоянии; обрешетка на кровле частично повреждена; повреждены смотровые окна;
- шифер практически поврежден на одной половине крыши, атмосферные осадки проникают сквозь кровлю и замачивают утеплитель, плиты покрытия и потолки;

Расчет стоимости объекта оценки методом постоянной ренты представлен в табл.6.3. Принимая во внимание, что безрисковая ставка взята по валютным депозитам, корректно будет при расчете использовать арендную ставку в долларовом эквиваленте. Курс доллара США на дату оценки 7,96 (по данным НБУ).

Расчет стоимости представлен в таблице 6.3:

Таблица 6.3.

Расчет стоимости объекта оценки

№	Последовательность расчета	Пояснения	Результаты расчетов
1	Арендная ставка, грн		13,11
2	Курс USD		7,9600
3	Арендная ставка, USD		1,647
4	Площадь, м ²		946,2
5	Валовый годовой доход с НДС,	стр1 * стр.2 * 12	18700,53
6	НДС 20% в том числе	стр.3 / 6	0,00
7	Валовый годовой доход без НДС	стр.3 - стр.4	18700,53
8	Потери дохода, %	Принимаем потери равными 5%	935,03
9	Эффективный доход	стр. 5 - стр.6	17765,50
10	Расходы на капремонт, %	Принимаем в размере 10%	1776,55
11	Управленческие расходы, %	Принимаем в размере 5%	888,27
12	Чистый операционный доход, ЧОД	стр.7 - стр.8 - стр.9	15100,67
13	Ставка капитализации		0,2069
14	Стоимость объекта	стр.10 / стр.11	72985,38

В соответствии с курсом доллара на дату оценки, стоимость объекта оценки, определенная подходом, базирующимся на капитализации доходов, составит:

Наименование	Среднее значение с округлением \$США	Курс доллара на дату оценки.	Расчетная стоимость, грн
Нежилое здание	72985,38	7,96	580964

Таким образом, стоимость нежилого здания, полученная подходом, базирующимся на капитализации доходов, на дату оценки, составляет 580964 грн.

6.3. *Определение стоимости объекта сравнительным подходом*

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынках осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения.

Данный подход включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

3. Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения.

Этапы статистической обработки данных	Результаты
Минимальное значение по всем полученным результатам, грн.	918,56
Максимальное значение по всем полученным результатам, грн	2376,05
Среднее значение, грн.	1423,97
Коэффициент вариации по первому результату, %	12,7
Среднее квадратичное отклонение по первому результату	180,391
Среднее значение при исключении экстремальных значений (верхнего и нижнего результатов), грн	1334,63
Коэффициент вариации по второму результату, %	9,4
Среднее квадратичное отклонение по второму результату	125,331

По нашему мнению, стоимость по второму результату наиболее полно отвечает данной выборке значений (рассчитанные коэффициент вариации и среднее квадратичное отклонение меньше чем по первому результату).

Таким образом, принимаем рыночную стоимость 1 м² объекта оценки равной 1334,68 грн. Тогда для объекта оценки общей площадью 946,2 м² стоимость, определенная сравнительным подходом, составит:

$$1334,63 \times 946,2 = 1262831 \text{ грн.}$$

Стоимость затрат на восстановление нежилого здания до нормальной его эксплуатации, рассчитанная затратным подходом, составила 680019 грн.

Оцениваемый объект по своему физическому состоянию будет соответствовать объектам сравнения, при условии нормальной его эксплуатации. Тогда стоимость нежилого здания, за минусом восстановительных работ будет иметь величину:

$$1262831 - 680019 = 582812 \text{ грн.}$$

Таким образом, стоимость нежилого здания, полученная подходом, основанным на сравнении продаж, на дату оценки, составляет 582812 грн.

7. ИНТЕРПРЕТАЦИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Данные, полученные в ходе выполнения оценки, анализируются с точки зрения наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта.

При выборе наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки, были приняты во внимание следующие известные положения и допущения.

Подход, основанный на капитализации дохода, считается весьма надежным подходом к определению рыночной стоимости, отражающим возможные доходы, которые может ожидать покупатель в случае приобретения объекта оценки. Подход позволяет косвенно учитывать месторасположение объекта оценки с точки зрения доступности потребителя и права пользования и т.д. Недостатком подхода является сложность в точных прогнозах возможных денежных потоков при недостаточно определенных конкретных условиях бизнеса, в сравнительно короткий период времени.

Сравнительный подход наиболее применим к объектам типичной функциональной деятельности, совпадающим или близким по технико-экономическим строительным характеристикам. Точность подхода обеспечивается выбором наиболее близких аналогов, а также подбором поправочных коэффициентов, с помощью которых можно учесть большое количество технических и экономических параметров стоимости. Недостатком подхода является невозможность учета большого количество условий, на которых происходит купля-продажа выявленных аналогов, а также возможность подбора достаточного количества корректно сопоставимых аналогов по полному перечню параметров сравнения. Кроме того, не всегда достоверна прозрачность уже совершенных сделок купли-продажи, а стоимость предложений к продаже отражает только желание продавца, без учета всех возможностей покупателя.

Расходный подход отражает стоимость действительных финансовых вложений владельца объекта оценки, использование современных строительных и отделочных материалов, переоборудование помещения в соответствии с современными требованиями к жилой недвижимости, а также восстановительную стоимость строительства, однако не в полной мере отвечает рыночным условиям на момент оценки.

Подходы к оценке стоимости, основанные на капитализации дохода и сравнительный подход, учитывают рыночные данные, однако подходы с точки зрения дохода менее зависят от прямого сопоставления по сравнению с подходом с точки зрения сопоставимых продаж.

Подход к стоимости, основанный на сопоставлении продаж в целом представляет собой наиболее предпочтительный метод оценки, как жилой, так и нежилой недвижимости (для второй целесообразно пользоваться не только и не столько данными приватизационной стоимости, сколько данными вторичного рынка недвижимости).

Учитывая достоверность и близость результатов, полученных выбранными подходами, в качестве окончательного результата рыночной стоимости, принимаем результат, основанный на придании полученным значениям по каждому подходу, одинакового коэффициента доверия (с округлением):

Рассчитанная стоимость объекта оценки , грн.			
Наименование	Расходный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Стоимость, полученная выбранными подходами	x	580964	582812
Коэффициент доверия	0%	50 %	50,0%
Полученное значение		581888	

Общая стоимость объекта оценки будет равна:

№	Лит. БТИ	Наименование	Стоимость
1	А-2	Нежилое здание	581888
2	Г	Сарай	6855
3	Д	Сарай	707
4	Е	Навес	45
5	І	Забор	20772
6	ІІ	Замощение	10239
		Итого:	620506

Таким образом, на основании вышеизложенных расчетов и допущений, выполненных и принятых для объектов оценки в настоящем отчете, определена рыночная стоимость нежилого здания Лит.А-2, с пристройками Лит. а" и а", подвалом площадью 946,2 кв.м., сараями, навесом, забором и замощением, расположенного: Луганская обл. г. Алчевск, ул. Попова д. 87, на дату оценки, которая равна: 620506 (шестьсот двадцать тысяч пятьсот сорок шесть) грн., без НДС.

8. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ.

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта.
- Оценщик лично инспектировал активы, объекты собственности, которые охватывают это заключение в случае, когда это считалось необходимым.
- Оценщик не имеет текущих или будущих интересов в собственности, являющейся предметом данного заключения и мы не имеем персональной заинтересованности или предубеждений в отношении участвующих в деле сторон.
- Выполненные оценщиком анализ, мнения и выводы ограничены лишь приведенными предположениями и ограничительными условиями, и представляют его собственные беспристрастные и профессиональные мнения, анализ и выводы.
- Вознаграждение за проведение оценки никоим образом не зависит от результатов выполненной оценки.
- Приведенные в заключении факты правдивы и правильны.
- Никто, кроме лиц подписавших данное заключение, не оказывал влияния на мнения, суждения и выводы, изложенные в данном заключении.
- Оценщик не обязан выполнять дополнительную работу, давать официальные сведения или присутствовать в суде по вопросам, связанным с объектом оценки в случаях, не предусмотренных действующим законодательством Украины.
- Оценщик не обязан выполнять работу по обновлению данного заключения после его официальной передачи Заказчику.
- При возникновении в связи с неправильным использованием данной работы исков со стороны третьих сторон, Заказчик обязан освободить от ответственности и не причинять вреда Исполнителю и, по заявлению Исполнителя, при отсутствии в работе установленных в судебном порядке недопустимых ошибок и неверных решений, защитить последнего от возможных исков и обязательств.
- Исполнитель не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, политических, природных и других условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемых объектов.

- Оценщик не несет ответственности за последствия, которые могут возникнуть вследствие использования результатов оценки с целью, не предусмотренной заданием оценки и в сроки, которые превышают указанный в этом заключении период.

- Вышеуказанные допущения и 01тзаничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета об оценке комплекса объектов недвижимости: нежилого здания Лит.А-2, с пристройками Лит. а" и а", подвалом площадью 946,2 кв.м., сараями, навесом, забором и замощением, расположенного: Луганская обл. г. Алчевск, ул. Попова д. 87.

Оценщик, свидетельство № 290
специалиста по экспертной оценке
от 23.06.2000 г. Фонда Государственного
имущества Украины совместно
с учебным центром КФ "Эксперт-Л"



Н.Н. Мельничук

Оценщик, сертификат № 1501 от
25.12.1999 г.
Фонда Государственного имущества
Украины, Украинского общества
оценщиков и Международного центра
приватизации, инвестиций и
менеджмента



С.В. Сергиенко