



ЗАПОРІЗЬКА ОБЛАСНА РАДА

проспект Соборний, 164, м. Запоріжжя, 69107, тел./факс 224-70-71

e-mail: zor@zor.gov.ua www.zor.gov.ua

Код ЄДРПОУ 20507422

02.05.2019 № 38/01-70ПІ

На № _____ від _____

Марчук Семен Іванович
foi+request-48690-1018d433@dostup.pravda.com.ua

Про надання інформації
на запит

Шановний Семене Івановичу!

Відповідно до статті 19 Закону України «Про доступ до публічної інформації» на Ваш запит від 23 квітня 2019 року б/н (вхід. від 24.04.2019 № 38/01-70ПІ) надсилаємо копію листа Запорізької обласної ради від 02.12.2015 № 4773/01-13 «Про погодження документів» та звіт про оцінку майна (комплекс будівель та споруд, розташованих за адресою: Запорізька область, Бердянський район, м. Бердянськ, вул. Макарова, буд. 7а, Запорізької товарної біржі «Гілея» на вказану у Вашому запиті адресу у встановлений законодавством термін.

Додаток: копія листа Запорізької обласної ради на 1 арк. у 1 прим., копія звіту про оцінку майна на 65 арк. у 1 прим.

Голова обласної ради

Г.САМАРДАК



УКРАЇНА

ЗАПОРІЗЬКА ОБЛАСНА РАДА

проспект Леніна, 164, м. Запоріжжя, 69107, тел./факс 224-70-71

e-mail: rada@rada.zp.ua www.rada.zp.ua

Код ЄДРПОУ 20507422

02.12.2015 № 4773/01-13

На № _____

Головному лікарю комунального закладу
“Запорізький обласний дитячий
протитуберкульозний санаторій”
Запорізької обласної ради

Фененку Р.В.

вул. Червонополянська, 1-а,
м. Запоріжжя, 69034

Про погодження документів

На Ваше звернення від 20.11.2015 № 400 та на виконання рішення обласної ради від 27.08.2015 № 46 “Про відчуження майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області” погоджуємо (затверджуємо) документи пов'язаних з продажем майна, яке розташоване за адресою: Запорізька область, м. Бердянськ, вул. Макарова, буд. 7А, а саме:

- висновок Запорізької товарної біржи “Гілея” про вартість об'єкта оцінки;
- рецензію фізичної особи-підприємця, оцінщик Інгуран Алли Іванівни на звіт про оцінку цього майна від 18.11.2015.

Голова ради

В.І.Межейко



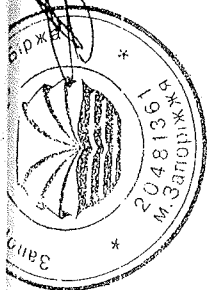
ЗАПОРОЖСКАЯ ТОВАРНАЯ БИРЖА «ГИЛЕЯ»

69037, г.Запорожье, ул. Сорок лет Советской Украины, д.41
тел. 233-32-73, (067) 33-63-882

сертификат субъекта оценочной деятельности №16643/14, выданным Фондом
государственного имущества Украины 04 июля 2014г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

(комплекс зданий и сооружений, находящийся по адресу:
Запорожская область, Бердянский район, г.Бердянск, ул.Макарова,
д.7а)



Заказчик:

Коммунальное учреждение «Запорожский
областной детский противотуберкулезный
санаторий» Запорожского областного совета

Исполнитель: Субъект оценочной деятельности -
Запорожская товарная биржа «Гилея»
(г.Запорожье)

г.Запорожье, 2015г.

ВЫВОД О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Запорожской товарной биржей «Гилея» на основании договора №09/10-2015 от 09.10.2015г. выполнена независимая оценка недвижимого имущества.

ЗТБ «Гилея» является субъектом оценочной деятельности и действует на основании сертификата субъекта оценочной деятельности №16643/14, выданным Фондом государственного имущества Украины 04 июля 2014г.

Компетенция оценщика Зинченко В.В., подтверждается квалификационными свидетельствами оценщика на право проведения оценки объектов в материальной форме по специализациям «Оценка объектов недвижимого имущества, в том числе земельных участков» МФ №980 от 13 марта 2004г., «Оценка машин и оборудования» МФ №1069 от 15 мая 2004г., выданными Фондом государственного имущества Украины и Международным институтом бизнеса (г.Киев).

Объект оценки: недвижимое имущество, представляющее собой комплекс зданий и сооружений, а именно:

- основное здание лит.А, общей площадью 128,5м²;
- тамбур лит.а, общей площадью 3,1 м²;
- крыльцо с ступеньками к лит.А;
- мансарда лит.Мс, общей площадью 84,7м²;
- основные здания лит.Б, лит.Б1 с пристройками лит.б, лит.б1, лит.б2, общей площадью 162,4 м²;
- крыльцо к лит.б;
- крыльцо с ступеньками к лит.Б1;
- основное здание лит.В с тамбуром лит.в, общей площадью 41,4 м²;
- крыльцо к лит.в;
- основное здание лит.Г, общей площадью 117,4 м²;
- два крыльца к лит.Г;
- основные здания лит.Д, лит.Д1 с пристройками лит.д, лит.д1, лит.д2, лит.д3, лит.д4, лит.д5, общей площадью 271,3 м²;
- гараж лит.Ж, общей площадью 42,9 м²;
- навес лит.И, общей площадью 28,6 м²;
- навес лит.З, общей площадью 44,4 м²;
- навес лит.К, общей площадью 23,2 м²;
- насосная лит.Л, общей площадью 8,7 м²;
- замощение №I, №II;
- заборы №1, №2;
- бассейн лит.М;
- колодец лит.Н;
- мойка для ног №3;
- люки №4;
- сливная яма №5,

расположенных на общем земельном участке 2,2144 га.

Местонахождение Объекта оценки: Запорожская область, Бердянский район, г.Бердянск, ул.Макарова, д.7а.

Собственник Объекта оценки: территориальные общины сел, поселков, городов Запорожской области в лице Запорожского областного совета.

Балансодержатель и Заказчик оценки: коммунальное учреждение «Запорожский областной детский противотуберкулезный санаторий» Запорожского областного совета, которому предоставлено право оперативного управления Объектом оценки.

Цель оценки: определение рыночной стоимости Объекта оценки (без учета НДС).

Область использования отчета об оценке: определение рыночной стоимости Объекта оценки (без учета НДС) с целью установления начальной стоимости при его продаже на конкурентной основе (аукционе).

Дата оценки: 30.09.2015г.
Дата натурального осмотра: 13.10.2015г.
Валюта оценки: гривна.

Отчет об оценке имущества, в том числе вывод о стоимости, имеет юридическую силу и действителен только при использовании его в рамках вышеуказанной цели оценки (области использования отчета об оценке). Использование отчета не в рамках цели оценки и области использования отчета об оценке либо по частям запрещено.
Оценка выполнена в соответствии с ЗУ «Об оценке имущества имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине», Национальным стандартом №1 «Общие принципы оценки имущества и имущественных прав», Национальным стандартом №2 «Оценка недвижимого имущества», и другими нормативными документами, имеющими отношение к предмету и содержанию настоящей оценки.
В процессе оценки при определении стоимости Объекта оценки были применены доходный и затратный подходы.

Рыночная стоимость Объекта оценки исходя из данных, изложенных в настоящем отчете, допущений и суждений, ограничений и выводов, по состоянию на дату оценки 30.09.2015г. составляет 600996,00 грн. (шестьсот тысяч девятьсот девяносто шесть гривен 00 коп.) без учета НДС.

Оценщик, начальник экспертного
отдела ЗТБ «Гилея», член УОО
(свидетельство члена УОО № 3-033
от 06.07.2004г.)

Директор ЗТБ «Гилея»



/Зинченко В.В./

/Кондратьев В.В./

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ

Перед Запорожской товарной биржей «Гилея» на основании договора №09/10-2015 от 09.10.2015г., заключенного с Комунальным учреждением «Запорожский областной детский противотуберкулезный санаторий» Запорожского областного совета, поставлена задача по проведению независимой оценки недвижимого имущества.

ЗТБ «Гилея» является субъектом оценочной деятельности и действует на основании сертификата субъекта оценочной деятельности №16643/14, выданным Фондом государственного имущества Украины 04 июля 2014г.

Компетенция оценщика Зинченко В.В., подтверждается квалификационными свидетельствами оценщика на право проведения оценки объектов в материальной форме по специализациям «Оценка объектов недвижимого имущества, в том числе земельных участков» МФ №980 от 13 марта 2004г., «Оценка машин и оборудования» МФ №1069 от 15 мая 2004г., выданными Фондом государственного имущества Украины и Международным институтом бизнеса (г.Киев).

Объект оценки: недвижимое имущество, представляющее собой комплекс зданий и сооружений, а именно:

- основное здание лит.А, общей площадью 128,5м²;
- тамбур лит.а, общей площадью 3,1 м²;
- крыльцо с ступеньками к лит.А;
- мансарда лит.Мс, общей площадью 84,7м²;
- основные здания лит.Б, лит.Б1 с пристройками лит.б, лит.б1, лит.б2, общей площадью 162,4 м²;
- крыльцо к лит.б;
- крыльцо с ступеньками к лит.Б1;
- основное здание лит.В с тамбуром лит.в, общей площадью 41,4 м²;
- крыльцо к лит.в;
- основное здание лит.Г, общей площадью 117,4 м²;
- два крыльца к лит.Г;
- основные здания лит.Д, лит.Д1 с пристройками лит.д, лит.д1, лит.д2, лит.д3, лит.д4, лит.д5, общей площадью 271,3 м²;
- гараж лит.Ж, общей площадью 42,9 м²;
- навес лит.И, общей площадью 28,6 м²;
- навес лит.З, общей площадью 44,4 м²;
- навес лит.К, общей площадью 23,2 м²;
- насосная лит.Л, общей площадью 8,7 м²;
- замощение №I, №II;
- заборы №1, №2;
- бассейн лит.М;
- колодец лит.Н;
- мойка для ног №3;
- люки №4;
- сливная яма №5,

расположенных на общем земельном участке 2,2144 га.

Местонахождение Объекта оценки: Запорожская область, Бердянский район, г.Бердянск, ул.Макарова, д.7а.

Собственник Объекта оценки: территориальные общины сел, поселков, городов Запорожской области в лице Запорожского областного совета.

Балансодержатель и Заказчик оценки: Комунальное учреждение «Запорожский областной детский противотуберкулезный санаторий» Запорожского областного совета, которому предоставлено право оперативного управления Объектом оценки.

Цель оценки: определение рыночной стоимости Объекта оценки (без учета НДС).

Область использования отчета об оценке: определение рыночной стоимости Объекта оценки (без учета НДС) с целью установления начальной стоимости при его продаже на конкурентной основе (аукционе).

Дата оценки: 30.09.2015г.

Валюта оценки: гривна.

1.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО НАТУРНЫЙ ОСМОТР

Натурный осмотр Объекта оценки и его идентификация были проведены 13.10.2015г. оценщиком в присутствии представителей Заказчика оценки.

Объект оценки представляет собой по сути совокупность заброшенных (неблагоустроенных) зданий и сооружений бывшего Бердянского областного детского противотуберкулезного санатория, и расположен по адресу: Запорожская область, Бердянский район, г.Бердянск, ул.Макарова, д.7а.

На дату натурального осмотра собственником Объекта оценки и фактическим распорядителем данного имущества являются территориальные общины сел, поселков, городов Запорожской области в лице Запорожского областного совета.

С 2006г. Бердянский областной детский противотуберкулезный санаторий не эксплуатируется, в том числе по прямому функциональному назначению.

В последующем Объект оценки был передан на баланс Коммунального учреждения «Запорожский областной детский противотуберкулезный санаторий» Запорожского областного совета, которому предоставлено право оперативного управления имуществом. Согласно бухгалтерской справки Заказчика оценки №391 от 11.11.2015г. остаточная балансовая стоимость Объекта оценки по состоянию на 30.09.2015г. (дату оценки) составляет 542 грн. (см.Приложение).

Объект оценки находится на Бердянской косе (Ближняя коса) между санаториями «Бердянск», «Нива», «Приазовье» и базами отдыха «Лоцман» и «Турист».

Объект оценки граничит:

- с севера – соленое озеро Красное (подсыхающее летом), узкая береговая полоса Бердянской косы;
- с запада – лиман;
- с юга и востока – Азовское море;
- с юго – запада – узкая береговая полоса Бердянской косы.

Таким образом, осенью, зимой, весной Объект оценки практически полностью окружен водой.

Номерной фонд согласно бухгалтерской справки Заказчика оценки №391 от 11.11.2015г. составляет 50 койко-мест. Номерной фонд спального корпуса лит.А и мансарды лит.Мс состоит из комнат большой площади для группового проживания от 5 до 10 человек.

Основные здания и сооружения Объекта оценки следующие:

- здание лит.А – спальный корпус с мансардой лит.Мс;
- здание лит.Б – административный корпус;
- здание лит.Г – банно-прачечный корпус;
- здание лит.Д – столовая;
- здание лит.Л – насосная.

Объект оценки охраняется. Отрицательным фактором является то, что с момента окончания эксплуатации объекта не произведена его полная консервация, температурно-влажностный режим хранения зданий и сооружений нарушен. В результате массового повреждения крыш (покрытия крыш) и оконных заполнений зданий и сооружений атмосферные осадки попадают внутрь помещений. В тоже время резкие перепады температур «лето-зима», сильные ветра осенью и зимой, брызги соленой воды от моря, находящегося в нескольких метрах, приводят к ускоренному физическому износу недвижимости, а наступающее, Азовское море фактически уже начало разрушение основного здания – спального корпуса лит.А с мансардой лит.Мс.

Спальный корпус лит.А и мансарда лит.Мс в момент прилива Азовского моря находится от линии водораздела на расстоянии около 2.5 метров, а здание столовой лит.Д и административный корпус лит.Б на расстоянии 5-6 метров.

По состоянию на дату натурального осмотра навесов лит.З, лит.К, мойки для ног №3 не существует.
 Гараж лит.Ж, веранда спального корпуса лит.А полностью разрушены наступающим морем.
 Подъездных дорог с твердым покрытием к Объекту оценки не существует. Бывшая щебенчатая дорога, ведущая от ул.Макарова к бывшему санаторию, полностью разрушена наступающим морем. Работники бывшего санатория вынуждены добираться до места работы:
 -летом – по грунтовой самонакатанной однополостной дороге вдоль подсыхающего озера Красное и лимана;
 -осенью, зимой, весной – по причине затопления территории пешим ходом в резиновых сапогах.

Водопроводная и канализационная магистральные системы, подходящие по береговой линии к бывшему санаторию, повреждены наступающим морем. Степень их разрушения, а также размер затрат на ремонтно-восстановительные работы возможно определить только после проведения экспертно-технических работ с оформлением соответствующего заключения специалистов.

Единственной инженерной работоспособной сетью Объекта оценки является электрическая сеть.

На территории Объекта оценки силами работников организации выполнена деревянная уборная.

Одним из важных этапов процедуры оценки рыночной стоимости заброшенных объектов недвижимости (ЗОН) есть их идентификация, которая приведена в таблице 1.

Таблица 1.

| Идентификационные признаки ЗОН | | | | | |
|--|---|--|--------------------------------|--|---|
| Завершенность строительством | Причины неужоженности | Уровень консервации | Длительность заброшенности | Техническое состояние с учетом степени строительной готовности | Прогноз собственника по дальнейшему использованию |
| законченный строительством объект (был в эксплуатации) | физические (время и условия эксплуатации) | высокий (объект законсервированный и охраняется) | кратковременная (до 3 месяцев) | хорошее | без изменений назначения |
| | | средний (объект законсервированный и не охраняется) | средняя (до 1 года) | удовлетворительное | новое (наиболее эффективное использование) |
| объект незавершенный строительством | техногенные | низкий (объект незаконсервированный и охраняется) | долговременная (более 8 лет) | неудовлетворительное (непригодное для нормальной эксплуатации) | полная разборка (снос, утилизация) |
| | | нулевой (объект незаконсервированный, но охраняется) | | ветхое | |
| | | | | непригодное | |

Затемненные участки данной таблицы характеризуют Объект оценки.

Техническое состояние спального корпуса лит.А, в т.ч. мансарды лит.Мс, административного корпуса лит.Б, здания прачечной лит.Г, здания столовой лит.Д –

«неудовлетворительное», категория работоспособности – «ограниченно работоспособное».

Техническое состояние пристроек к зданию столовой лит.Д и всех остальных зданий и сооружений Объекта оценки – «ветхое», категория работоспособности – «аварийное».

Объемно-планировочные и линейные характеристики Объекта оценки представлены в техническом паспорте от 03.05.2007г., выполненного Бердянским коммунальным предприятием по технической инвентаризации (см.Приложение).

1.3. АНАЛИЗ ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ

Для выполнения работы по независимой оценке Объекта, Заказчиком оценки была представлена следующая информация:

- решение Запорожского областного совета №46 от 27.08.2015г.;
- выписка из Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество про регистрацию права собственности от 18.09.2015г.;
- технический паспорт на Объект оценки от 03.05.2015г.;
- бухгалтерская справка Заказчика оценки №391 от 11.11.2015г.;
- выписка из технической документации о нормативной денежной оценке земельного участка, на котором находится Объект оценки, №2303м от 05.11.2015г.

Кроме того, в ходе обследования Объекта, а также из других источников получены дополнительные данные относительно местоположения земельного участка, технического и функционального состояния Объекта оценки, цен сдачи койко-мест на вторичном рынке недвижимости. Анализ предоставленной первичной информации позволяет сделать следующие выводы, непосредственно влияющие на обоснование методов и конечные результаты оценки:

- перечень и содержание документов в целом соответствует требованиям, предъявляемым при выполнении работ по независимой оценке недвижимого имущества;
- наличный объем исходной информации в принципе достаточный для независимой оценки стоимости Объекта с учетом требований Национальных стандартов.

1.4. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процедура оценки – это определенные последовательные этапы, позволяющие провести оценку Объекта. Оценочная процедура состоит из следующих этапов:

- ◆ ознакомление с Объектом оценки и с условиями соглашения, согласно которых проводится оценка;
- ◆ определение базы оценки и заключение договора на проведение оценки;
- ◆ идентификация Объекта оценки;
- ◆ осмотр и описание Объекта, его ближайшего окружения, внешней и внутренней инфраструктуры, определение его технического состояния;
- ◆ анализ возможных ограничений и предостережений, которые могут быть при проведении оценки Объекта и использовании результатов оценки;
- ◆ выбор необходимых методических подходов и методов оценки. В качестве основных подходов при определении стоимости Объекта использовались доходный и затратный подходы;
- ◆ определение стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода;
- ◆ определение стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода;
- ◆ согласование значений стоимости Объекта;
- ◆ составление отчета об оценке имущества и вывода о стоимости Объекта.

1.5. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ДАННОЙ ОЦЕНКИ

- ◆ Закон Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине» №2658 от 12.07.2001 года.
- ◆ Национальный стандарт №1 «Общие принципы оценки имущества и имущественных прав», утвержденный Постановлением КМУ №1440 от 10.09.2003 года.

- ◆ Национальный стандарт №2 «Оценка недвижимого имущества», утвержденный Постановлением КМУ №1442 от 28.10.2004 года.
- ◆ «Методика оценки имущества», утвержденная Постановлением КМУ от 10.12.2003 года №1891.
- ◆ «Методика экспертной денежной оценке земельных участков», утвержденная постановлением КМУ от 11.10.2002 г. №1531.
- ◆ Нормы профессиональной деятельности оценщика, утвержденные Советом УОО (18.08.99 г.).

1.6. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ БАЗЫ ОЦЕНКИ

Независимая оценка имущества проводится с применением базы, которая соответствует понятию рыночной или нерыночным видам стоимости имущества. Выбор базы оценки недвижимого имущества, согласно п.5 Национального стандарта №2 осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Национальным стандартом №1.

Стандартом №1 (п.11) установлено, что база оценки имущества, зависит от цели, с которой проводится оценка, особенностей имущества, а также нормативных требований. Выбор базы оценки предшествует заключению договора на проведение оценки имущества. Использование рыночной стоимости, как базы оценки при заключении договора на проведение оценки имущества, возможно при условии соответствия договора, в связи с которым проводится оценка, содержанию понятия рыночной стоимости. При этом условия такого договора не должны предусматривать какие-либо дополнительные ограничения или требования, что влияют на будущие выгоды от использования объекта оценки. Рассмотрим данные положения:

1. Целью данной оценки является определение стоимости нежилого недвижимого имущества с целью определения начальной стоимости при продаже на конкурентной основе (аукционе).

2. Оцениваемое имущество является коммунальной собственностью.

Исходя из нормативных требований, для нежилого недвижимого имущества, пребывающего в коммунальной собственности, для определения начальной стоимости при продаже на конкурентной основе (аукционе) база оценки должна быть рыночной (вид стоимости - рыночная стоимость).

Рыночная стоимость – стоимость, по которой возможно отчуждение Объекта оценки на рынке подобного имущества на дату оценки по соглашению, заключенным между покупателем и продавцом, после проведения адекватного маркетинга, при условии, что каждая из сторон действует со знанием дела, взвешенно и без принуждения.

Договором на проведение данной независимой оценки определено, что в процессе оценки устанавливается рыночная стоимость Объекта оценки.

Применительно к условиям и задачам настоящей оценки оценщик считает возможным проводить независимую оценку Объекта с применением рыночной базы оценки, которой соответствует понятие «рыночная стоимость».

2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОТЧЕТА

- ◆ Оценка выполнена в соответствии с законодательством Украины, Нормами профессиональной деятельности оценщиков Украины и другими нормативными документами, имеющими отношение к предмету и содержанию настоящей оценки.
- ◆ Расчеты выполнены на базе исходной информации, предоставленной Заказчиком (в том числе и в устной форме) и собранной в ходе обследования Объекта. Вся предоставленная информация и информация, полученная из независимых источников, проверка которой невозможна по объективным причинам или выходит за рамки компетенции оценщика считается правдивой.
- ◆ Предполагается, что Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами конструктивных элементов (фундаментов, стен и др.), кроме оговоренных в отчете, которые могут в дальнейшем существенно повлиять на его стоимость. Пользователи

отчета имеют достаточно четкое представление об Объекте оценки, его месторасположении, конструктивных характеристиках и техническом состоянии.

- ◆ Оценщик принимает любую информацию от Заказчика оценки как правдивую.
- ◆ Отчет об оценке имущества, в том числе вывод о стоимости, имеет юридическую силу и действителен только при использовании его в рамках вышеуказанной цели оценки и области применения отчета. Использование отчета не в рамках цели оценки или не в рамках области применения отчета запрещено.
- ◆ Использование отчета по частям запрещено.
- ◆ Оценка стоимости Объекта проводилась на основе объективности, непредубежденного учета всех относящихся к предмету оценки факторов и мнений, исходя из уровня профессиональных знаний, навыков и квалификации оценщика.
- ◆ Заключение о стоимости имущества действительно на протяжении 6-ти месяцев с момента проведения оценки.

Субъект оценочной деятельности не несет ответственности за:

- ◆ юридически значимые решения и последствия, а также возможное искажение результатов оценки, если они обусловлены недостоверностью исходной информации об Объекте или недействительностью предоставленных документов;
- ◆ юридически значимые решения и последствия, наступившие в связи с неправомерным использованием результатов оценки или ошибочным токованием выводов, представленных в настоящем Отчете.

Оценщик несет ответственность за:

- ◆ недостоверную или необъективную оценку имущества в соответствии с законодательством.

3. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ

Национальный стандарт №1 дает понятия следующих основных определений и терминов, используемых при проведении оценки:

- ◆ *Принципы оценки* – положенные в основу методических подходов основные правила оценки имущества, которые отражают социально-экономические факторы и закономерности формирования стоимости имущества.
- ◆ *Объект оценки* – имущество и имущественные права, которые подлежат оценке.
- ◆ *Недвижимое имущество* (недвижимость) – земельный участок без улучшений или земельный участок с улучшениями, которые с ней неразрывно связаны, здания, сооружения, их части, а также другое имущество, которое, согласно законодательства, относится к недвижимому имуществу.
- ◆ *Дата оценки* – дата (число, месяц, год), по состоянию на которую проводится оценка имущества и определяется его стоимость.
- ◆ *Идентификация Объекта оценки и связанных с ним прав* – установления соответствия объекта оценки явным исходным данным и информация о нем.
- ◆ *Износ (обесценение)* – потеря стоимости имущества по сравнению со стоимостью нового имущества. Износ за признаками возникновения делится на физический, функциональный и экономический (внешний).
- ◆ *Физический износ* – износ, обусловленный частичной или полной потерей первоначальных технических и технологических качеств Объекта оценки.
- ◆ *Функциональный износ* – износ, обусловленный частичной или полной потерей первоначальных функциональных (потребительских) характеристик Объекта оценки.
- ◆ *Экономический (внешний) износ* – износ, обусловленный влиянием социально-экономических, экологических и других факторов на Объект оценки.
- ◆ *Стоимость* – эквивалент ценности Объекта оценки, выраженный в вероятной сумме денег.

- ◆ *Цена* – фактическая сумма денег, уплаченная за Объект оценки или подобное имущество. Подобное имущество – имущество, которое по своим характеристикам и (или) свойствам подобное Объекту оценки и имеет такую же инвестиционную привлекательность.
- ◆ *Текущая стоимость* - стоимость, приведенная в соответствии с ценами на дату оценки путем дисконтирования или использования фактических цен на дату оценки.
- ◆ *Рыночная стоимость* – стоимость, по которой возможно отчуждение Объекта оценки на рынке подобного имущества на дату оценки по соглашению, заключенным между покупателем и продавцом, после проведения адекватного маркетинга, при условии, что каждая из сторон действует со знанием дела, взвешенно и без принуждения.
- ◆ *Стоимость замещения* – определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание (приобретение) нового объекта, подобного Объекту оценки, который может быть ему равноценной заменой.
- ◆ *Стоимость воссоздания* - определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание (приобретение) в современных условиях нового объекта, который является идентичным Объекту оценки.
- ◆ *Остаточная стоимость замещения (воссоздания)* – стоимость замещения (воссоздания) Объекта оценки с учетом всех видов износа (для недвижимого имущества – с учетом рыночной стоимости земельного участка при существующем использовании (прав, связанных с земельным участком)).
- ◆ *Бизнес* - хозяйственная деятельность, которая проводится или планируется проводиться с использованием активов целостного имущественного комплекса.
- ◆ *Дисконтирование* – определение текущей стоимости денежного потока с учетом его стоимости, которая прогнозируется в будущем.
- ◆ *Капитализация* – определение стоимости Объекта оценки на основании ожидаемого дохода от его использования. Капитализация может осуществляться с использованием ставки капитализации (прямая капитализация) или ставки дисконта (непрямая капитализация или дисконтирование).
- ◆ *Чистый операционный доход* – прогнозируемая сумма поступлений от использования объекта оценки после отчисления всех затрат, связанных с получением этой суммы.

Национальный стандарт №2 дает понятия следующих основных определений и терминов, используемых при проведении оценки:

- ◆ *Объект оценки* – недвижимое имущество, которое подлежит оценке, согласно условий договора на проведение оценки имущества или по другим обстоятельствам, определенных законодательством.
- ◆ *Земельный участок* – часть земной поверхности с установленными границами, определенным местом расположения, определенными относительно нее правами.
- ◆ *Земельные улучшения* – результат каких-либо действий, которые приводят к изменению качественных характеристик земной поверхности и ее стоимости. К земельным улучшениям относятся материальные объекты, расположенные в границах земельного участка, перемещение которых невозможно без их обесценения и изменения назначения, а также результаты проведения хозяйственной деятельности или проведения определенного вида работ (изменение рельефа, улучшение грунтов, размещение посевов, насаждений, инженерной инфраструктуры).
- ◆ *Помещение* – часть внутреннего объема здания, ограниченная строительными элементами, с возможностью входа и выхода.
- ◆ *Встроенные помещения* – помещения, которые являются частью внутреннего объема здания.
- ◆ *Валовый доход* – общее поступление средств, которые ожидаются получить от реализации прав, связанных с объектом оценки.

- ◆ *Операционные затраты* – прогнозируемые затраты собственника, связанные с получением валового дохода.
- ◆ *Чистый операционный доход* – доход, который определяется как разница между валовым доходом и операционными затратами.

4. РЕГИОНАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Украина

Украина - государство в восточной Европе. Территория Украины простирается с Запада на Восток на 1316 км и с Севера на Юг на 893 км. Площадь—603,7 тыс. кв. км. Украина граничит на западе с Польшей, Словакией, Венгрией, Румынией, на юге с Молдавией, на севере с Белоруссией, на востоке с Россией. Общая протяженность сухопутных границ — 6750 км. На юге Украина омывается Черным и Азовским морями. Длина береговых линий – 2835 км.

Административно Украина состоит из одной Автономной республики Крым и 24 областей. На Украине 5 городов с населением более 1 миллиона человек. Количество населения Украины на 01.01.1996 г. составило 51,3 млн. человек. Плотность населения 85,0 человек на 1 кв. км. Городское население составляет 68%. Украина — парламентско-президентская республика. Государственный язык — украинский. Украина установила дипломатические отношения со 138 странами мира, она является членом ООН с 1945 года, членом ОБСЕ с 1992 года, Международного валютного фонда с 1992 года, Совета Европы с 1995 года.

Основу минерально-сырьевой базы Украины составляет каменный уголь, природный газ, частично нефть, металлы (железо, марганец, уран, титан, ртуть), неметаллические ископаемые (графиты, сера, калийные соли) и др.

Климат Украины по всей территории умеренно-континентальный, на Южном берегу Крыма — субтропический. Внутренние водные ресурсы Украины - это реки -Днепр (981 км), Дунай (174 км), Южный Буг (806 км). Десна (591 км) и др.

Структуру народнохозяйственного комплекса Украины составляют — промышленность, сельское хозяйство, все современные виды транспорта, торговля и др. В непродуцированной сфере - охрана здоровья, наука, культура и др.

Украина имеет развитую транспортную сеть. Общая длина железных дорог составляет 22,8 тыс. км, автомобильных дорог 167,8 тыс. км. В трех городах Киеве, Харькове и Днепропетровске имеется метрополитен.

На Украине насчитывается около 29 тысяч школ, 149 высших учебных заведений (881 тыс. студентов), 172 средних специализированных учебных заведений (757 тыс. учащихся). Основным научным центром Украины является Национальная Академия наук Украины, имеется также Академия аграрных наук. В настоящее время действуют 411 научно-исследовательских, отраслевых ведомственных институтов.

Запорожская область

Запорожская область расположена в юго-восточной части Украины на пересечении важных транспортных путей (см. Приложения). Стратегическое расположение области подчеркивает равная удаленность от европейских и азиатских рынков. Территория области составляет 27,7 тыс. кв. км, что составляет 4,5% от общей территории Украины.

Протяженность с севера на юг составляет 205 км, с востока на запад 235 км. Юг области омывается водами Азовского моря, береговая линия которого в границах области превышает 300 км.

По территории области протекает третья по величине река в Европе – Днепр (приток р. Днепр–р. Конка), которая является важной водной транспортной артерией Украины.

Для области характерен ровный ландшафт. В регионе находятся значительные запасы железной и марганцевой руд.

В Запорожской области проживает около 2095 тыс. человек, что составляет более 4% от населения Украины.

Запорожская область крупный промышленный центр не только Украины, но и Восточной Европы. Областной центр – Запорожье, имеющий мощную металлургическую базу. Значительная часть производства черных и цветных металлов в Украине сосредоточена в Запорожском регионе.

Большую часть в промышленном производстве занимает высокотехнологическое машиностроение, для которого характерен широкий диапазон производимых товаров: от промышленных трансформаторов и авиадвигателей до товаров народного потребления.

Запорожский регион – один из 6 регионов Украины, наиболее приоритетных для инвесторов. С предприятиями области сотрудничает ряд крупных западных компаний.

Область обладает значительным сельскохозяйственным потенциалом. Сельскохозяйственные угодья занимают 2000 тыс. га земли. Богатые черноземом почвы и климатические условия позволяют выращивать широкий спектр зерновых, овощных и плодово-ягодных культур. Значительную долю в производстве занимает животноводство. Стратегически важное транспортное расположение Запорожской области обуславливается тем, что через нее проходят транспортные пути, соединяющие европейские и азиатские рынки.

Системы шоссейных дорог протяженностью 6680 км связывают все населенные пункты области. Через территорию региона проходят ряд трасс стратегического назначения: Москва-Симферополь, Одесса-Ростов-на-Дону и другие. Разветвленная сеть железных дорог протяженностью 993 км связывает все основные промышленные центры региона с городами Украины и стран СНГ.

Бердянский район Запорожской области

Бердя́нский райо́н (укр. Бердянський район) — административная единица Запорожской области Украины.

Административный центр — город Бердянск, который в состав района не входит.

Бердянский район находится в юго-восточной части Запорожской области, его площадь составляет 1776 км². Район граничит на западе с Приморским районом, на севере — с Черниговским и Куйбышевским районами Запорожской области, на востоке — с Донецкой областью, на юге — побережье Азовского моря.

Вся территория района — степи. Большая часть Бердянского района лежит на Причерноморской низменности (высота 30–100 метров). В северной части района — отроги Приазовской возвышенности (высота до 200 метров). На юге район омывается Азовским морем. Северо-восточная часть Бердянского района расположена в пределах Левобережно-Днепровско-Приазовской северо-степной физико-географической провинции, юго-западная — в пределах Причерноморской средне-степной физико-географической провинции.

По территории района протекают реки Берестовая, Берда, Буртичия, Кильтичия, Обиточная, Чокрак, Камышеватая, Зелёная, Сосикулак, Куцая Бердянка.

Население района составляет 31 697 человек (данные 2001 г.), в том числе в городских условиях проживают 3 307 человек, в сельских — 28 390.

г. Бердянск

Бердянск- город областного значения в Украине, на юге Запорожской обл на северном побережье Азовского моря. Город засновно в 1827 г. На месте рыбацкого поселения, которое развилось на базе морского порта в заливе Бердянской косы. Окружающие лиманы содержат уникальные целебные грязи. Бердянск – город – курорт. Расстояние к областному центру составляет 200 км. Город условно возможно разделить на 3 части: нагорная, нижняя часть и коса. Нижняя часть состоит из нескольких районов:

(собственно исторический Бердянск), Колония (место обитания немецких колонистов), рыбацкие прибрежные районы Лески и Слободка. Нагорная часть расположена на холме, давнем морском берегу, заселенная второй половиной 20-го столетия и состоит из районов АЗМОЛ, 8 Марта, Стекловолокно, АКЗ, Сельхозтехника, Военное местечко.

Косу разделяют на Ближнюю, Среднюю и Дальнюю, на которой сохранился рыбацкий поселок.

Бердянск (укр. Бердянськ) — город в Запорожской области Украины. Является административным центром Бердянского района, в состав которого не входит, и Бердянского городского совета, в который, кроме того, входят сёла Нововасилевка, Розаи посёлок Шёлковое. Население по переписи 2001 года составляло 121 759 человек[2]. Морской, климатический и грязевой курорт государственного значения.

Город условно делится на 3 части: Нагорная, Нижняя часть города и Коса. К Нагорной части относятся: Военный городок, АЗМОЛ (БОНМЗ), ЮЖГИДРОМАШ, 8 марта, Стекловолокно, АКЗ, РТС. К Нижней: Центр, Лиски, Слободка, Колония, Макорты, Пески.

Население: более 100 национальностей: украинцы, русские, евреи, болгары, поляки, белорусы, немцы, крымские татары, грузины, армяне, азербайджанцы, молдаване, румыны.

Город находится в 10 км от автомагистрали государственного значения Рени — Одесса — Ростов-на-Дону (нумерация: СССР — М23, Украина — М-14, ЕС — Е-58). Также из города начинается автомагистраль областного значения Бердянск — Токмак — Васильевка — Энергодар — Каменка-Днепровская (Р-48). Ближайшие города (расстояния по автомагистралям): Приморск — 32 км (запад), Токмак — 101 км (северо-запад), Донецк — 198 км (северо-восток), Мариуполь — 86 км (восток); до областного центра (Запорожье) — 200 км.

Развит грузовой порт. Имеется однокорейная неэлектрифицированная железнодорожная ветка от ст. «Верхний Токмак-1». Пропускная способность очень мала. С учётом большой нагрузки на ветку в первую очередь, товарных поездов, следующих в морской порт, пассажирских поездов пропускается не более 5.

Аэропорт закрыт.

Бердянск — грязевой и климатический курорт. В 2005 город получил статус курорта государственного значения. Лиманы и солёные озера, расположенные возле устья реки Бердав основании Бердянской косы, содержат уникальные целительные грязи и минеральные источники. Основные лечебные факторы: грязь и рапа лиманов, талассотерапия.

Бердянск также и морской курорт. Вода в этой части Азовского моря продолжает оставаться тёплой до поздней осени. Нет резких температурных перепадов, как в Чёрном море. Любители морских купаний могут выбирать между Азовским морем и Бердянским заливом.

Известность курорту Бердянск принесли морская вода, включающая 92 химических элемента и достигающая летом температуры +28 градусов; целебный воздух, содержащий в 1,5 раза больше кислорода, чем на черноморском побережье. Плюс лечебные сульфидно-иловые грязи, минеральная вода «Бердянская» — аналог «Миргородской», благоприятный приморско-степной климат. В Бердянске работают 66 санаторно-курортных и оздоровительных учреждений, которые в сезон одновременно могут принять до 15 тыс. человек. Среди тенденций последних лет — увеличение притока «туристических» (причем в основном отечественных) инвестиций, строительство небольших комфортабельных отелей, стопроцентная востребованность дорогих номеров. Конечно, далеко не все в курортно-рекреационном хозяйстве города на «пятерку с плюсом». Например, ветшает гостиница «Бердянск», давно проданная в частную собственность людям, не изыскавшим средств на ее реконструкцию. Но «Бердянск» — скорее, исключение из правила. Поскольку практически все объекты города, имеющие конкретного хозяина, потихоньку превратились (или превращаются) во вполне современные отели, базы отдыха, пансионаты и т.д. И наоборот — все, что пока остается в коммунальной собственности, не выдерживает никакой критики. В городе почти 1,5 тыс. предприятий торговли, около 5 тыс. ЧП. Только в последнее время были открыты сотни новых магазинов, кафе, баров, ночных клубов, казино, ресторанов, новым и реконструированным предстал Центральный рынок. А еще Бердянск побил все мировые рекорды по проведению летних фестивалей — за сезон их здесь проходит целых 18! С каждым годом в Бердянске увеличивается количество фонтанов.

Бердянская коса

Бердянский залив отделяет от Азовского моря Бердянская коса. Длина косы восемнадцать километров, на ней расположилось большое количество баз отдыха. Площадь составляет семь квадратных километров. Сейчас Бердянская коса располагается в городской черте города Бердянск. На этой косе расположено семьдесят оздоровительных учреждений: семнадцать спортивно-оздоровительных и детских учреждений, восемь санаториев, сорок пять пансионатов и баз отдыха, которые одновременно могут принять до пятнадцати тысяч человек.

История возникновения.

Наиболее ранние упоминания об этой местности датируются пятым веком до нашей эры. Тогда она называлась Агарским мысом. Правобережье Берды-реки русским стало в тысяча семьсот восемьдесят третьем году, это случилось после присоединения к России Крымского ханства. В тысяча восемьсот двадцать седьмом году около косы основали город Бердянск, который впоследствии расширился по ее территории.

Бердянская коса является частью природного Приазовского национального парка. Флора на бердянской косе очень разнообразна. Здесь встречается больше трехсот пятидесяти видов высших растений. Есть растения, к примеру, катран понтийский, астрагал днепровский, занесенные в список Красной Книги. Растительный покров представлен пыреем удлинённым, клубнекамышом морским, люцерной Котовой, южным тростником. Это достаточно многолюдное место, но здесь обитают степные коты, куницы, лисицы, зайцы, ежи, ласки. На территории есть кулики, утки, чайки, камышевки, цапли, лебеди, сороки, бакланы.

Ихтиофауна не менее разнообразна, в море водится более семидесяти видов рыб: кефаль, тюлька, белуга, осетр, камбала, пеленгас, хамса, тарань, бычки, сельдь, игла, севрюга, шемая, пузанок. Азовское море богато мидиями, в прибрежных водах встречаются дельфины.

Отдых на бердянской косе

Существует условное территориальное деление Бердянской косы на Дальнюю, Ближнюю и Среднюю. Отдых на бердянской косе на обширной территории, так, ширина Ближней косы доходит до двух километров. С боку залива здесь расположен бердянский Аквапарк и детский оздоровительный лагерь «Красная Гвоздика». От детского лагеря вдоль моря пролегает вереница грязевых лиманов. Между морем и лиманами есть нудистский неблагоустроенный пляж. Ближняя трансформируется в Среднюю в месте, где заканчивается цепочка лиманов.

Средняя часть достаточно узкая, имеет благоустроенные пляжи базы отдыха. Здесь почти нет частного сектора. Начинается она от Красного озера, заканчивается островом Большой Дзендзик.

Базы отдыха на бердянской косе

Дальняя коса представлена малоэтажным частным сектором, базами отдыха. Многие считают что Бердянская коса и базы отдыха это одно и то же, но это далеко не так, здесь находится Нижний Бердянский маяк, указывающий путь к порту Бердянск уже более ста шестидесяти лет.

На косу ведет автомобильная асфальтная дорога. Автомобилям на песке запрещено парковаться, для этого есть специальные стоянки. Летом между Бердянским морским портом и Средней косой курсирует пассажирский теплоход под названием «Генерал Кунгурцев».

5. МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

Ключевой категорией в области независимой оценки недвижимости, нематериальных активов и бизнеса является понятие "рыночная стоимость". В широком смысле под рыночной стоимостью в мировой оценочной практике понимается наиболее вероятная цена, за которую объект может быть продан на открытом конкурентном рынке при

наличии всех условий, требуемых для заключения честной сделки между покупателем и продавцом, отсутствии специфических условий финансирования и с учетом того, что:

- ◆ участники соглашения имеют типичную мотивацию, информированы о состоянии рынка, действуют ответственно и непредубежденно;
- ◆ на цену сделки не влияют дополнительные стимулы и факторы;
- ◆ период экспозиции объекта на рынке является разумно продолжительным.

Понятие рыночной стоимости применимо как к индивидуально выделенным объектам оценки (все виды движимого и недвижимого имущества, имущественные права, нематериальные активы, земельные участки и т.д.), так и к их комплексному сочетанию, т.е. действующим предприятиям или разновидностям предпринимательской деятельности (бизнесу). В основе независимой оценки лежит набор единых оценочных принципов и подходов. Важнейшими являются следующие принципы:

- ◆ спроса и предложения (взаимодействие факторов спроса и предложения определяет рыночную стоимость собственности, которая отражается в рыночных ценах);
- ◆ наиболее эффективного использования (рыночная стоимость собственности зависит от потенциальных вариантов ее использования);
- ◆ продуктивности (доход, извлекаемый из земельной собственности, представляет собой то, что остается после возмещения расходов на труд, менеджмент и капитал);
- ◆ полезности (рыночная стоимость недвижимости определяется динамикой экономических, политических, социальных и экологических факторов);
- ◆ ожидания (рыночная стоимость собственности равна текущей стоимости будущих доходов, т.е. капитализированной величине ожидаемого чистого дохода от коммерческого использования недвижимости);
- ◆ вклада факторов производства (рыночная стоимость формируется при одновременном наличии четырех факторов производства – труд, капитал, менеджмент и земля).

Согласно Национальных стандартов №1,2 и Методики оценки имущества, при проведении независимой оценке собственности, применяются три методологических подхода: затратный, доходный, сравнительный.

Затратный подход основан на учете принципов полезности и замещения. Применение затратного подхода при проведении оценки земельных участков, которые содержат земельные улучшения и земельных улучшений, состоит в определении остаточной стоимости замещения (воспроизводства) объекта оценки. Остаточная стоимость замещения (воспроизводства) состоит из остаточной стоимости замещения (воспроизводства) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав связанных с земельным участком) во время его существующего использования. Оценка земельных участков, содержащих земельные улучшения или земельных улучшений, с применением методов затратного подхода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

- ◆ определение рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) при его существующем использовании.
- ◆ определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения земельных улучшений.
- ◆ расчет величины износа (обесценения) земельных улучшений.
- ◆ определение остаточной стоимости замещения (воспроизводства) объекта оценки как разницы между стоимостью замещения (воспроизводства) и величиной износа земельных улучшений, увеличенных на величину рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком), во время его существующего использования.

Основными методами затратного подхода являются метод прямого воспроизводства и метод замещения.

Метод прямого воспроизводства, как правило, применяется для проведения оценки объекта, замещение которого невозможно, а также в случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

Метод замещения, как правило, применяется для определения стоимости замещения объекта, построенного (строящегося) за типовыми проектами, или при условии экономической нецелесообразности восстановления Объекта оценки в его первоначальном виде.

При использовании метода замещения для проведения оценки земельных улучшений, стоимость замещения определяется на основании расчета текущей стоимости затрат на создание земельных улучшений, которые являются подобными оцениваемым согласно проектно-сметной документации, или по стоимости единичного показателя земельных улучшений (площадь, объем), которые являются подобными к оцениваемым.

Затратный подход, согласно п.6 Национального стандарта №2, целесообразно применять для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, специализированным недвижимого имущества, в том числе недвижимых памятников культурного наследия, сооружений, передающих устройств и т.п. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможно и (или) экономически целесообразно.

Доходный подход основан на учете принципов наиболее эффективного использования и ожидания, относительно которых стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость ожидаемых доходов от наиболее эффективного использования объекта оценки, включая доход от его возможной перепродажи.

Основными методами доходного подхода являются прямая капитализация и непрямая капитализации (дисконтирование денежного потока).

Метод прямой капитализации применяется в случаях, когда прогнозируется постоянный за величиной и равный промежутках периода прогнозирования чистый операционный доход, получение которого не ограничивается во времени. Метод прямой капитализации дохода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

- ◆ прогнозирование валового дохода на основании результатов анализа собранной информации об аренде подобного недвижимого имущества с целью проведения анализа условий аренды (размер арендной платы и типовых условий договора аренды) или информации об использовании подобного недвижимого имущества.
- ◆ прогнозирование операционных затрат и чистого операционного дохода (как правило за год с даты оценки). Чистый операционный доход рассчитывается как разница между валовым доходом и операционными затратами.
- ◆ обоснование выбора оценочных процедур для определения ставки капитализации и ее расчет.
- ◆ расчет стоимости объекта оценки путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Метод непрямого капитализации дохода (дисконтирования денежных потоков) применяется в случаях, когда прогнозируемые денежные потоки от использования объекта недвижимости являются неодинаковыми по величине и непостоянными в течении определенного периода прогнозирования, или если их получение ограничивается во времени. Прогнозируемые денежные потоки, в том числе и стоимость реверсии, подлежат дисконтированию с применением ставки дисконта для получения их текущей стоимости. Процедура оценки состоит из трех основных этапов:

- ◆ обоснование периода прогнозирования.
- ◆ прогнозирование валового дохода, операционных затрат и чистого операционного дохода по годам, кварталам или месяцам в границах прогнозируемого периода.
- ◆ обоснование выбора оценочной процедуры определения ставки дисконта и ее расчет.
- ◆ определение текущей стоимости денежного потока как суммы текущей стоимости чистого операционного дохода.
- ◆ прогнозирование стоимости реверсии и расчет ее текущей стоимости.
- ◆ определение стоимости Объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей стоимости реверсии.

Сравнительный подход основывается на учете принципов замещения, спроса и предложения. Он предусматривает анализ цен продажи и предложений подобного имущества с соответствующей корректировкой отличий между объектами сравнения и объектом оценки.

Сравнительный подход Определение стоимости Объекта приводится в следующем порядке:

- ◆ сбор и анализ информации по продаже или предложениям подобного недвижимого имущества и определение объектов сравнения.
- ◆ выбор методов расчета стоимости объекта оценки, с учетом объема и наличия достоверности имеющейся информации.
- ◆ сопоставления объекта оценки с объектами сравнения с последующей корректировкой цена продажи или цены предложения объектов сравнения.
- ◆ определение стоимости объекта оценки путем учета величин корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения.
- ◆ согласование полученных результатов расчета.

Элементами сравнения могут быть условия продаж, дата продажи, месторасположение, техническое состояние помещений (средневзвешенный физический износ), стоимостные показатели (стоимость $1\text{м}^2, 1\text{м}^3$). Единицы сравнения являются средством учета этих различий (цена за 1м^2 , количество м^2).

Поправки, которые принимаются в рамках сравнительного подхода, определяются в денежном выражении, процентном или путем комбинирования указанных способов.

Для использования сравнительного подхода необходим многопараметрический банк данных по однотипным группам объектов, пригодным для сопоставления по интересующим оценщика показателям с объектом оценки.

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ МЕТОДОВ

5.1. ОЦЕНКА ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Оценка права пользования земельным участком используется в затратном подходе при оценке зданий (помещений) и производится согласно п.44 Методики экспертной денежной оценки земельных участков. Методическим подходом, который базируется на капитализации дополнительного дохода, стоимость права аренды определяется как текущая величина будущего дополнительного дохода арендатора по формуле:

$$Ц_{пк} = \sum_{i=1}^t \frac{До_i}{(1 + С_k)^i},$$

где $Ц_{пк}$ – стоимость права аренды земельным участком, определенная путем непрямой капитализации чистого дохода (грн);

$До_i$ – дополнительный доход арендатора за первый год (грн);

t – период аренды земельного участка, который составляет не более 50 лет;

$С_k$ – ставка капитализации.

Дополнительный доход рассчитывается как разница между чистым операционным доходом и арендной платой, определенной договором аренды. Земельный участок под зданием с оцениваемым помещением находится в государственной собственности, и при оценке права пользования части земельного участка, относящегося к объекту, в качестве договорной арендной платы принимается арендная плата, определенная в соответствии с требованиями законодательства как доля от нормативной денежной оценки земельных участков.

В связи с отсутствием рыночных данных о ценах продажи (аренды) земельных участков, необходимых для расчета дополнительного дохода арендатора за 1-й год, его размер определяется путем капитализации фактически начисленной годовой арендной платы или годового земельного налога за пользование земельным участком, если арендная плата установлена на уровне размера земельного налога.

Ставка капитализации, используемая для расчета права пользования земельным участком, определяется на уровне безрисковой базовой ставки, принятой по средней конкурентной

ставке по валютным депозитам относительно доллара США ведущих коммерческих банков Украины. Риски, связанные с ликвидностью, отличиях условий инвестиций, инвестиционном менеджменте по земельному участку Объекта оценки, принимаются равными нулю.

5.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Объект оценки, в существующем виде по объемно-планировочным характеристикам, применяемым строительным материалам, видам отделки, восстанавливать в первоначальном виде экономически нецелесообразно. Исходя из этого, при определении стоимости Объекта затратным подходом применяется метод замещения на основе расчета стоимости единичного показателя земельных улучшений (объема), подобных оцениваемым.

По соответствующему Сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС) подбирается наиболее подходящий объект, аналогичный по функциональным, конструктивным, объемно-планировочным и прочим признакам с оцениваемым объектом. После этого из таблиц выбирается показатель удельной восстановительной стоимости единицы объема объекта в сметных ценах 1969 года, производится корректировка по конструктивным отличиям, определяется коэффициент индексации стоимости строительства на дату оценки. Формула для расчета стоимости замещения здания (СЗ) имеет вид:

$$СЗ = С_{УПВС} \cdot K_{отл} \cdot V \cdot K_{инд}, \quad \text{где} \quad (7.1)$$

$С_{УПВС}$ – табличное значение удельного показателя полной восстановительной стоимости объекта-аналога по данным сборников УПВС в сметных ценах 1969 года, руб./м³;

$K_{отл}$ – поправка на отличительные конструктивные особенности объекта оценки и аналога;

$K_{инд}$ – коэффициент удорожания сметной стоимости строительства на дату оценки;

V – строительный объем объекта, м³.

Стоимость замещения Объекта оценки с учетом износа определяется как разница между стоимостью замещения и величиной износа Объекта.

$$СЗИ = СЗ - \Phi_u^{\partialи} - \Phi_{фн}^{\partialи} - \Phi_{эи}^{\partialи}, \quad \text{где}$$

$СЗ$ – стоимость замещения Объекта оценки, грн.;

$\Phi_u^{\partialе}$ – физический износ в денежном виде, грн., $\Phi_u^{\partialе} = СЗ \times \Phi_u$

$\Phi_{фн}^{\partialи}$ – функциональный износ в денежном виде, грн.

$\Phi_{эи}^{\partialи}$ – экономический износ в денежном виде, грн.

Остаточная стоимость замещения Объекта оценки (ОСЗ) равняется сумме стоимости замещения Объекта с учетом износа (СЗИ) и стоимости права пользования земельным участком (Сд). Формула для определения остаточной стоимости замещения Объекта имеет вид:

$$ОСЗ = СЗИ + Сд$$

Определение износов недвижимого имущества

Износ (обесценение) характеризует потерю имуществом стоимости по сравнению со стоимостью нового имущества. Износ по признакам его возникновения разделяют на физический, функциональный и экономический (внешний). Физический и функциональный износы могут быть технически устранимыми и не устранимыми, или устранение которых экономически нецелесообразно.

Физический износ - это изменение технико-экономических показателей строительных конструкций, происходящее во времени. Он является результатом эксплуатации объекта или отдельных его частей, которая приводит к образованию дефектов и повреждений, т.е. к частичной или полной потере элементами объекта своих первоначальных технических и технологических качеств.

Необратимые изменения в отдельных конструктивных элементах здания могут привести к обесценению.

В общем случае обесценение – это снижение стоимости имущества на дату оценки, вызванное любым видом износа. В конкретном случае обесценение это реальная (действительная) стоимость затрат на устранение физического износа.

Неадекватность физического износа и обесценения вызвана следующими причинами :

- расчёт физического износа здания базируется, как правило, на учете износа отдельных элементов и их удельного веса в восстановительной стоимости и, в основном, отражает техническую пригодность к дальнейшей эксплуатации;
- обесценение при обратимом физическом износе (до 40%) не превышает стоимостного выражения (как доли от восстановительной стоимости) этого износа, а при необратимом физическом износе (свыше 40%), обесценение превышает стоимостное выражение этого износа.

На практике обесценение определяется сметой затрат на капитальный ремонт или реконструкцию (как вариант – по укрупненным показателям) либо комбинацией локальных смет на капитальный ремонт одних конструктивных элементов и процентным обесценением других в соответствии со следующей таблицей :

Укрупненная зависимость «износ-обесценение»

| Физический износ, % | Обесценение, % |
|---------------------|----------------|
| 0-20 | 0-11 |
| 21-40 | 12-36 |
| 41-60 | 38-90 |
| 60-81 | 93-120 |
| 80-100 | --- |

При оценке физического износа и связанного с ним обесценения следует отдельно рассматривать несущие и ненесущие конструктивные элементы зданий.

При физическом износе несущих конструктивных элементов до 30%, износ-обесценение связаны между собой единой процентной мерой: процент износа = проценту обесценения, при физическом износе более 30% обесценение определяется сметой на капремонт, либо по укрупненным показателям. Для ненесущих конструктивных элементов, соотношение процент износа = проценту обесценения, соответствует физическому износу до 50%.

При определении физического износа используется стандарт жилищно-коммунального хозяйства Украины “Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009».

По нормативным документам и по данным визуального обследования определяется средневзвешенный физический износ:

$$\Phi\% = \sum Y_i F_i / 100$$

где:

Y_i - удельный вес i -го элемента, %;

F_i - физический износ i -го элемента, %.

Коэффициент, учитывающий потерю стоимости объекта оценки вследствие физического износа определяется по формуле:

$$K_f = 1 - (\Phi\% / 100\%)$$

Функциональный износ - износ, который рассчитывается исходя из имеющихся признаков несоответствия потребительских характеристик объекта оценки современным требованиям относительно подобного недвижимого имущества на рынке (отсутствия определенных потребительских характеристик или наличия избыточных потребительских качеств земельных улучшений). Функциональный износ может определяться путем расчета необходимых затрат на устранение (создание, замену) признаков функционального износа. Другим способом учета функционального износа является

определение стоимости замещения объекта оценки путем использования информации о стоимости функционального аналога, который не имеет признаков функционального износа, имеющихся у объекта оценки; Функциональный износ характеризуется коэффициентом $K_{фи}$.

$$K_{фи} = 1 - (Фн\% / 100\%)$$

Коэффициент устанавливается экспертным путем. При отсутствии такого вида износа $K_{фи} = 1$.

Экономический износ. Величина экономического износа рассчитывается на основании сравнения прогнозируемого дохода от наиболее эффективного использования подобного недвижимого имущества на дату оценки с прогнозируемым доходом от наиболее эффективного использования объекта оценки с учетом части земельных улучшений; прогнозируемой загрузки объекта оценки при условии наиболее эффективного использования с его проектной мощностью; цен продажи (цен предложения) подобного недвижимого имущества, содержащего признаки экономического износа, с ценами продажи (ценами предложения) подобного недвижимого имущества, не содержащего признаков такого износа, но является подобным по другим существенным признакам. Экономический износ выражается в потере стоимости вследствие уменьшения полезности объекта под действием внешних факторов - размещения по отношению к транспортным магистралям, коммерческих и общественных центров, зон отдыха, промышленных предприятий, заменой рыночных, финансовых и законодательных условий, наличием ограничений на использование со стороны местных и центральных органов власти. Здесь признаки внешнего износа не присущи объекту. Этот вид износа характеризуется коэффициентом $K_{э}$.

$$K_{э} = 1 - (Э\% / 100\%)$$

При отсутствии такого вида износа $K_{э} = 1$.

Коэффициент совокупного износа (пригодности) определяется как произведение соответствующих коэффициентов физического, функционального и экономического износа, имеющихся у объекта оценки.

$$K_{пр} = K_{ф} \times K_{фи} \times K_{э}$$

5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Основными методами сравнительного подхода являются: сравнительный анализ на основе единицы сравнения, которая приносит доход; сравнительный анализ, который учитывает поправки к цене объектов-аналогов; регрессивный анализ; сравнительный анализ на основании рыночных мультипликаторов и цен продаж объектов-аналогов.

Элементами сравнения могут быть условия продаж, дата продажи, месторасположение, техническое состояние помещений (средневзвешенный физический износ), стоимостные показатели (стоимость $1м^2, 1м^3$). Единицы сравнения являются средством учета этих различий (цена за $1м^2$, количество $м^2$).

Поправки, которые принимаются в рамках сравнительного подхода, определяются в денежном выражении, процентном или путем комбинирования указанных способов. В настоящем отчете стоимость Объекта определялась с применением статистических методов путем построения статистических моделей с применением регрессионного анализа.

Сравнительный подход предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

- > сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобного недвижимого имущества и определение объектов сравнения;
- > выбор метода расчета стоимости объекта оценки с учетом объема и достоверности имеющейся информации;
- > сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующей

корректировкой цены продажи или цены предложения объектов сравнения;
> определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения; согласование полученных результатов расчета. Информация о продаже и предложении подобного недвижимого имущества должна соответствовать критериям, определенным в Национальном стандарте № 1. Сопоставление объекта оценки и объектов сравнения осуществляется по таким показателям, как цена объекта сравнения, цена единицы площади или объема и т.п. Согласование полученных величин стоимостей объектов сравнения осуществляется: по величинам стоимостей наиболее часто встречающихся объектов сравнения; на основании определения средневзвешенной стоимости; по стоимости объекта сравнения, испытавшей наименьшую корректировку; на основании стоимостей объектов сравнения, информация о ценах продажи (ценах предложения) и характеристиках которых наиболее достоверна; с применением других оценочных процедур, которые обосновываются в отчете об оценке имущества.

Определение стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода основано на информации о ценах продажи (предложения) подобного имущества, достоверность которой не вызовет сомнений у оценщика. Сравнительный подход основывается на учете принципов замещения и спроса и предложения. Он предусматривает анализ цен продажи и предложения подобного имущества с соответствующим корректированием отличий между объектами сравнения и объектом оценки.

Для определения стоимости объекта оценки в материальной форме сравнительным подходом информация о подобном имуществе должна отвечать таким критериям:

- условия соглашений купли-продажи или условия предложения относительно заключения таких соглашений не отличаются от условий, которые отвечают требованиям, выдвигаемым для определения рыночной стоимости;
- продажа подобного имущества состоялась с соблюдением типичных условий оплаты;
- условия на рынке подобного имущества, которые определяли формирования цен продажи или предложения, на дату оценки существенным образом не изменились или изменения, которые состоялись, могут быть учтены.

Подход прямого сравнительного анализа продаж (предложения) является наиболее точным. При прямом сравнении оценщиками рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке; затем вносятся поправки на возможные отличия между сравниваемыми объектами.

Этапы этого метода следующие:

- выявление оценщиком недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем рынке;
- проверка информации о сделках;
- внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов.

Полученная в итоге величина и будет отражать реальную рыночную стоимость объекта оценки. В качестве источников для получения информации об объекте оценки используются данные публикаций о продаже (предложении) подобных объектов в СМИ, агентств и бирж, о заключенных сделках купли-продажи, отчетов о независимой оценке. На основании анализа сопоставимости величин определяются общие и специфические факторы и характеристики, влияющие на ее стоимость.

Различие между объектом, взятым в качестве аналога, и оцениваемым учитывается путем внесения поправок в стоимостном выражении, процентах или путем определения коэффициентов. Итоговая величина стоимости оцениваемого Объекта с объектами, взятыми в качестве аналогов, исходя из величины, количества, точности и базы данных определения вносимых поправок.

Иногда при наличии влияния внешних факторов (социально-экономических, политических, экологических и т.п.) на рынок подобного имущества фактически невозможно предоставить аргументированный и достоверный вывод о рыночной стоимости.

Методы оценки на основе единиц сравнения по прибыли и на основе соотношения прибыли и цены продажи использовать достаточно проблематично в силу отсутствия информации о фактических доходах объектов-аналогов.

Оценка при помощи регрессивного анализа основана на допустимой информации зависимости между изменением цен объектов-аналогов и изменениями какого-либо параметра. Для оценки этим методом нужно иметь достаточно развитый рынок недвижимости, потому что метод допускает анализ большого количества выборок и базы данных. Ограниченное количество достоверных рыночных данных усложняет применение этого метода.

Чаще всего в оценочной практике используется метод оценки с учетом поправок к ценам объектов-аналогов. Подобрать абсолютно одинаковые объекты практически невозможно. Поэтому возникает необходимость внесения поправок к ценам объектов-аналогов в зависимости от наличия (или отсутствия) определенной характеристики в сравнении с объектом оценки.

В данном случае приемлем метод прямого сравнения продажи с учетом корректирующих коэффициентов.

Определение коэффициентов различий

Основными элементами сравнения являются характеристики подобного имущества по месту его расположения, физическим и функциональным признакам, условиям продажи и т.п. Корректирование стоимости подобного имущества осуществляется путем перемножения коэффициентов различия между объектом оценки и объектом-аналогом.

В данном случае коэффициенты различия определяются путем сравнения имеющихся различий в остаточной годности сравниваемых объектов, площади, высоте, выгодности местоположения, индексу инфляции и т.д. Данные по физическому износу определяются по затратному подходу, общая площадь и высота - согласно данным паспортов БТИ, индекс инфляции из официальных источников, данные по месторасположению берутся согласно соответствующим коэффициентам K_m , присущим месторасположению объектов.

Итак,

$$K_{\text{отличия}} = K_{\text{ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ}} / K_{\text{АНАЛОГА}}$$

где:

$K_{\text{ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ}}$ - параметр оцениваемого объекта;

$K_{\text{АНАЛОГА}}$ - параметр аналога.

Данный методический подход наиболее эффективен в условиях развитого рынка, потому что он базируется на факте наличия полной и достоверной информации о продаже аналогичных объектов.

5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Чистый операционный доход от недвижимости может определяться по двум вариантам ее целевого использования: по денежным потокам от сдачи имущества в аренду с последующей перепродажей и по бизнесу в случае, когда имущество занимает собственник. В первом случае по экономическому содержанию ЧОД приравнивается к чистой прибыли собственника имущества, остающейся после вычета из годовой арендной платы затрат на содержание и эксплуатацию земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены. Во втором случае – к чистой прибыли, обусловленной целевой эксплуатацией оцениваемого имущества, и амортизационным отчислениям.

Рыночная стоимость недвижимости ($Ц_n$) при прямой капитализации операционного дохода определяется по формуле (1), при непрямой капитализации (дисконтировании денежных потоков) с учетом текущей стоимости реверсии – по формуле (2).

$$Ц_n = \frac{ЧОД}{H_k}, \quad (1)$$

$$Ц_n = \sum_{t=1}^T \frac{ЧОД_t}{(1+H_o)^t} + PVR, \quad (2)$$

где

N_k – норма (ставка) капитализации;

N_d – норма (ставка) дисконтирования;

$ЧОД$ – фактический или ожидаемый чистый операционный доход;

t - текущий год, за который исчисляется доход;

PVR – текущая стоимость реверсии.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. АНАЛИЗ БЛИЖАЙШЕГО ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки находится по адресу: Запорожская область, Бердянский район, г. Бердянск, ул. Макарова, д. 7а.

Объект оценки находится на Бердянской косе (Ближняя коса) между детским санаторием «Бердянск» (на северо-западе от Объекта оценки) и базами отдыха «Лоцман», «Турист» (на юго-западе от Объекта оценки).

Объект оценки граничит:

- с севера – соленое озеро Красное (подсыхающее летом);

- с запада – лиман;

- с юга, востока – Азовское море;

- с юго – запада – узкая береговая полоса Бердянской косы.

Таким образом, осенью, зимой, весной Объект оценки практически полностью окружен водой.

Расстояние от Объекта оценки до:

- детского санатория «Бердянск» - 1,5км;

- санаториев «Нива», «Приазовье» - 1,0км;

- базы «Турист» - 650м;

- базы «Лоцман» - 500м.

На западе от Объекта оценки (за лиманом) проходит главная улица Бердянской косы – ул. Макарова. Расстояние от Объекта оценки до данной улицы :

– по прямой через лиман - 350м;

- в обход лимана с южной стороны – 600м;

- в обход лимана с северной стороны – 750м.

В непосредственной близости от Объекта оценки не расположены никакие объекты социально-культурного назначения.

Людских потоков не существует, т.к. на территории Объекта оценки находится исключительно обслуживающий персонал: заведующий хозяйством, бухгалтер, охранники.

Описание земельного участка.

По своему функциональному назначению и характеру земельный участок относится к землям курортного назначения.

Земельный участок не граничит с жилыми и общественными секторами. Он не находится в зоне пешеходной доступности (500 метров) до остановок общественного городского транспорта.

Земельный участок спланирован, но не благоустроен. Земельный участок порос высокой травой, кустарниками и деревьями.

В непосредственной близости от спального корпуса лит.А находится асфальтобетонное замощение № I, находящееся в ветхом состоянии.

Азовское море неуклонно из года в год «подъедает» земельный участок. Так например, оно вплотную подошло к спальному корпусу лит.А, и фактически разрушило гараж лит.Ж.

Благоустроенных подходов или подъездов к земельному участку, на котором расположен Объект оценки на дату оценки не существует.

По остроте средозащитных проблем участок входит в состав зоны с низким уровнем конфликтности санитарно-гигиенической ситуации.

6.2. ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Главные конструктивные характеристики основных зданий и сооружений Объекта оценки представлены в таблице №1.

Таблица 1. Главные конструктивные характеристики основных зданий и сооружений Объекта оценки

| Наименование конструктивного элемента | Характеристика |
|---|--|
| Спальный корпус лит.А, мансарда лит.Ме | |
| Фундамент | Кирпичный ленточный, осмотру не доступен |
| Стены и перегородки | Кирпичные |
| Перекрытие | Железобетонные плиты |
| Полы | Деревянные |
| Проёмы : - окна - двери | Деревянные Межкомнатные – деревянные |
| Внутренняя отделка | Штукатурка, обои, водоземлюсионная побелка, покраска масляной краской, обои |
| Инженерное обеспечение Объекта оценки | Разводка инженерных систем внутри здания: электрическая система электроснабжения, система водоснабжения, система канализации |
| Прочее | Тамбур, отмостка |
| Административный корпус лит.Б | |
| Фундамент | Бутовый ленточный, осмотру не доступен |
| Стены и перегородки | Кирпичные |
| Перекрытие | Деревянное |
| Полы | Деревянные |
| Проёмы : - окна - двери | Деревянные Межкомнатные – деревянные |
| Внутренняя отделка | Штукатурка, обои, водоземлюсионная побелка, покраска масляной краской, обои |
| Инженерное обеспечение Объекта оценки | Разводка инженерных систем внутри здания: электрическая система электроснабжения, система водоснабжения, система канализации |
| Прочее | Крыльцо, отмостка |
| Банно-прачечный корпус лит.Г | |
| Фундамент | Кирпичный ленточный, осмотру не доступен |
| Стены и перегородки | Шлакоблочные |
| Перекрытие | Железобетонное |
| Полы | Деревянные, плитка |
| Проёмы : - окна - двери | Деревянные, Межкомнатные – деревянные |
| Внутренняя отделка | Штукатурка, водоземлюсионная побелка, покраска масляной краской, плитка |
| Инженерное обеспечение Объекта оценки | Разводка электрической системы внутри здания (согласно Технического паспорта на Объект оценки) Разводка инженерных систем внутри здания: электрическая система электроснабжения, система водоснабжения, система канализации (согласно данных натурного осмотра) |
| Прочее | Крыльцо, отмостка |
| Столовая лит.Д | |
| Фундамент | Кирпичный ленточный, осмотру не доступен |
| Стены и перегородки | Кирпичные |
| Перекрытие | Деревянное |
| Полы | Деревянные |
| Проёмы : - окна - двери | Деревянные, Межкомнатные – деревянные |
| Внутренняя отделка | Штукатурка, водоземлюсионная побелка, покраска масляной краской, плитка |
| Инженерное обеспечение Объекта | Разводка инженерных систем внутри здания: электрическая |

| | |
|---------------------------------------|--|
| оценки | система электроснабжения, система водоснабжения, система канализации |
| Прочее | Пристройкитомостка |
| Насосная лит.Л | |
| Фундамент | Бетонный ленточный, осмотру не доступен |
| Стены и перегородки | Кирпичные |
| Перекрытие | Деревянное |
| Полы | Бетонные |
| Проемы : - окна - двери | Деревянные, Межкомнатные – деревянные |
| Внутренняя отделка | Штукатурка, водоэмульсионная побелка |
| Инженерное обеспечение Объекта оценки | Разводка электрической системы внутри здания |
| Прочее | Отмостка |
| Замощение №I | |
| Тип замощения | Асфальтобетонное |
| Замощение №II | |
| Тип замощения | Песчано-цементные плиты |

При определении технического состояния Объекта оценки, оценщик исходил из результатов натурного (визуального) осмотра, проведенного 13.10.2015г.

Натурный осмотр здания спального корпуса лит.А и мансарды над лит.А лит.МС показал следующее:

- фундамент намокает, подмывается наступающим морем;
- имеются следы разрушения отдельных элементов здания (веранда с фронтальной и торцевой стороны здания полностью обрушена морем на берег);
- наблюдаются отдельные трещины в цокольной части стен;
- внутренняя отделка пришла в полную негодность: масляная краска осыпается, побелка загрязнена, обои отстают от основы в массовом порядке, разорваны;
- оконные заполнения разошлись, приборы повреждены;
- системы водоснабжения и канализации повреждены, в массовом порядке отсутствуют санитарно-гигиенические приборы и запорная арматура.

Более подробно о техническом состоянии зданий и сооружений изложено в разделе данного отчета, посвященного определению физического износа.

Техническое состояние спального корпуса лит.А, в т.ч. мансарды лит.МС, административного корпуса лит.Б, здания прачечной лит.Г, здания столовой лит.Д – «неудовлетворительное», категория работоспособности – «ограниченно работоспособное».

Техническое состояние пристроек к зданию столовой лит.Д и всех остальных зданий и сооружений Объекта оценки – «ветхое», категория работоспособности – «аварийное».

7. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ЛНЭИ)

Принцип наиболее эффективного использования заключается в учете зависимости рыночной стоимости Объекта оценки от его наиболее эффективного использования. Под наиболее эффективным использованием понимается использование имущества, в результате которого стоимость Объекта оценки является максимальной. При этом рассматриваются только те варианты использования имущества, которые являются технически возможными, разрешенными и экономически целесообразными.

Определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости основывается на анализе рынка недвижимости, сложившегося в Приазовском регионе и предусматривает установление возможных вариантов его использования. При установлении всех возможных вариантов использования Объекта оценки оценщиком были учтены следующие обстоятельства:

- характеристики спального корпуса лит.А: отдельно стоящее кирпичное здание с

мансардой, первой группы капитальности;

- *месторасположение*: Объект оценки расположен в г.Бердянск, Бердянская коса (Ближняя коса);

- *локальный район расположения*: на берегу Азовского моря непосредственно у водораздела (от 2,5м до 5-6м в момент прилива моря);

Объект оценки по своему функциональному назначению – детский противотуберкулезный санаторий.

Однако, материальной лечебной базы для поддержания подобного функционального назначения уже не существует. Объект оценки не эксплуатируется с 2006г.

Кроме того, использование Объекта оценки как полноценной базы отдыха также не представляется возможным по следующим причинам:

1) подъездных дорог с твердым покрытием к Объекту оценки не существует. Бывшая щебенчатая дорога, ведущая от ул.Макарова к бывшему санаторию полностью разрушена наступающим морем. Работники бывшего санатория вынуждены добираться до места работы:

-летом – по грунтовой самонакатанной однополостной дороге вдоль подсыхающего озера Красное и лимана;

-осенью, зимой, весной – пешим ходом в резиновых сапогах по причине затопления территории;

2) по состоянию на дату натурального осмотра навесов лит.З, лит.К, мойки для ног №3 не существует;

3) гараж лит.Ж, веранда спального корпуса лит.А полностью разрушены наступающим морем;

4) водопроводная и канализационная магистральные системы, подходящие по береговой линии к бывшему санаторию, повреждены наступающим морем. Степень их разрушения, а также размер затрат на ремонтно-восстановительные работы возможно определить только после проведения экспертно-технических работ с оформлением соответствующего заключения специалистов;

5) водопроводная и канализационные системы Объекта оценки находятся в неработоспособном состоянии, большинство санитарно-гигиенических приборов и запорной арматуры отсутствуют либо повреждены;

6) единственной инженерной работоспособной сетью Объекта оценки является электрическая сеть;

7) номерной фонд спального корпуса лит.А и мансарды лит.Мс состоит из комнат большой площади, рассчитанных для группового проживания/ночлега по 5-10 человек;

8) на территории Объекта оценки силами работников организации выполнена деревянная уборная;

9) техническое состояние спального корпуса лит.А, в т.ч. мансарды лит.Мс, административного корпуса лит.Б, здания прачечной лит.Г – «неудовлетворительное», категория работоспособности – «ограниченно работоспособное». Техническое состояние всех остальных зданий и сооружений Объекта оценки – «ветхое», категория работоспособности – «аварийное».

Для генерации Объектом оценки положительных денежных потоков требуется, как минимум, выполнить:

- капитальный ремонт I степени здания спального корпуса лит.А;

- капитальный ремонт I степени мансарды лит.Мс;

- берего-укрепительные мероприятия.

В результате проведенного анализа рынка подобной недвижимости в районе расположения Объекта оценки, объемно-планировочных характеристик рабочих помещений, набора инженерных сетей, оценщик пришел к заключению, что Объект оценки в текущем состоянии не может эксплуатироваться ни как санаторий, ни как полноценная база отдыха.

Возможным вариантом использования Объекта оценки после проведения минимального уровня ремонтно-восстановительных работ спального корпуса лит.А и мансарды лит.Мс и проведения берегоукрепительных мероприятий может быть его эксплуатация **как**

совокупности недвижимости для временного группового проживания/ночлега на берегу моря (сезонного жилья).

Данное наилучшее и наиболее эффективное использование является физически возможным, разрешенным законодательно и экономически оправданным.

8. МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ПОДОБНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости - это совокупность механизмов, с помощью которых происходит передача права собственности, и формируются цены на недвижимость. Рынок недвижимости распространяется на три группы объектов: земля, жилищная недвижимость и нежилая недвижимость. Все три группы функционируют отдельно, однако тесно связаны между собой, поскольку ценность недвижимости, в первую очередь, определяется ее местом расположения, а жилищная недвижимость может переходить в нежилую.

Рынок жилищной недвижимости города Бердянск состоит из двух сегментов: первичного и вторичного рынков. Первичный рынок - это строительство и приватизация, вторичный рынок - продажа ранее приватизированных или приобретенных объектов.

Состояние рынка продажи.

На рынке недвижимости объектов охраны здоровья (базы отдыха, санатории и тому подобное) в м. Бердянск Запорожья наблюдается затишье. Основной чертой рынка коммерческой недвижимости является – полноправная власть покупателя. В настоящий момент именно покупатель решает, покупать ему объект недвижимости или нет. На решение покупателя, а соответственно, на рынок недвижимости влияют: действия украинской власти, нововведения, в налоговой сфере, фискальные действия налоговых и правоохранительных органов, политические и экономические новости, по Европе и США, что влияют на курс евро и доллара, информация о приближении третьей волны финансово-экономического кризиса и других факторах. При таких рисках покупают лишь очень интересные объекты и те, что на очень выгодных условиях. Банковское кредитование почти "утихло". Каких-либо явных колебаний стоимости коммерческой недвижимости в отчетном периоде не происходило.

Спрос очень низкий, без каких-либо выраженных тенденций. Интерес потенциальных покупателей прежний – база или гостиница в интересном месте по интересной для покупателя цене. Подавляющее большинство объектов недвижимости не интересные потенциальным покупателям из-за завышенной стоимости. Наиболее интересные объекты недвижимости (небольшие базы отдыха площадью 300-600 кв.м., на средней или ближней косе, стоимостью до 300 долларов США за кв.м.) продаются сравнительно быстро, в кругу знакомых или на открытом рынке. Объекты, что предлагаются за 500-800 долларов США за кв.м., практически не продаются – время экспонирования рынка год и больше. Высший спрос на базы отдыха, которые имеют собственный пляж, или прямой выход, к морю. Если стоимость объекта недвижимости из расчета за 1 кв.м. интересная, а общая сумма превышает 200 000 долларов, такой объект продать сложно. Цены на объекты коммерческой недвижимости формируются в долларах США

Некоторые продавцы пошли на значительное уменьшение цены своих объектов. Перспектива понятна – лучше продать в настоящий момент, пусть и более дешево, чем вернуться в период аналогичный 2008-2009 годам. Поэтому, если что-то покупается в настоящий момент на Бердянской косе, то это очень интересные варианты. На рынке значительно чаще стали появляться интересные по цене объекты недвижимости, которые включают в цену все необходимое оборудование, инвентарь для полноценного функционирования базы отдыха.

Состояние рынка аренды более стабильно, но имеет сезонные колебания (учитывая специфику бизнеса). В мае и сентябре базы отдыха загружены мало. С начала июня начинается сезон отпусков, спрос растет. Пик сезона – июнь и август, характеризуется максимальными ценами и количеством отдыхающих. Стоимость аренды за комнату без удобств составляет от 100 грн. за сутки (при размещении 2-3- лиц), до 1500 грн. за сутки в

зависимости от уровня комфорта (наличие удобств, ремонта, бассейна) и сезона.

Согласно маркетингового анализа рынка курортной недвижимости, в частности объектов сезонного жилья, оценщиком было установлено, что сезоном могут считать месяцы года май-сентябрь, а межсезонье соответственно – октябрь-апрель.

По данным сайта <http://asinfo.com.ua/azov/article.php?id=37>

Отдых на Азовском море, как в принципе и любой отдых, нужно планировать заранее. Если у вас по каким-то причинам нет возможности жить в пансионатах, на базах отдыха или в отелях, тогда возможно вам будет полезно узнать, где можно жить, снимая комнату или дом, а может Вас просто интересует отдых в кемпинге на море. По всему побережью Азовского моря сдается частный сектор. Цены на жилье в частном секторе колеблются (в зависимости от условий проживания и отдаленности от моря): от 3 до 15 долларов за койко-место. Как всегда, чем ближе к морю, тем дороже, дальше - недорого (Азов). Цена также зависит и от курорта, чем развитее курорт, тем лучше инфраструктура и тем выше цены.

Частный сектор на Азовском море предлагает отдыхающим массу вариантов отдыха. На всех улицах, прилегающих к морю, хозяева размещают объявления о наличии мест для проживания и стоянки автотранспорта. А в разгар сезона, хозяева толпятся на автостанции и ж/д вокзале, готовые предложить жилье на любой вкус и цену. Для тех, кто пока еще не понимает, что из себя представляет частный сектор на побережье Азовского моря, поясним, что это построенные деревянные или капитальные домики, пристройки, коттеджи, переоборудованные сарайчики, которые располагаются рядом с хозяйским домом. Имеется одна летняя кухня на всех, общий туалет (обычно во дворе), летний душ тоже во дворе. В таких домиках имеется N-е количество кроватей, столик, тумбочка, свет, розетка. Такие предложения хозяева отдают от 3 до 8 долларов с человека. На территории во дворах обычно есть беседки под виноградом, там же стоят столики, мангалы. Стоянка также во дворе или рядом.

В последнее время стали появляться и более комфортабельные предложения со всеми удобствами в номере. Такие варианты отдыха стоят от 10 до 15 долларов с человека и выше.

Пансионаты и базы отдыха на Азовском море пока еще в основном советской постройки, многие еще ведомственные. Поселиться в них без наличия путевки от предприятия часто бывает невозможным. Частные базы отдыха принимают всех желающих. Уровень жилья - от вагончиков и деревянных домиков без удобств, до каменных корпусов со всеми удобствами.

Конечно, лучше заранее забронировать места в частном секторе или в отеле, пансионате, на базе отдыха, чем надеяться найти что-то хорошее на месте по приезду. В большинстве случаев такой риск бывает неоправданным и как правило потом может испортить все ожидания от отдыха. Ранее бронирование дает Вам возможность спланировать всю Вашу поездку, от выбора достойного отеля, до инфраструктуры поселка, развлекательных мероприятий, особенно если Вы едите отдыхать на Азовское море с детьми.

9. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗАБРОШЕННЫХ (НЕ БЛАГОУСТРОЕННЫХ) ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки по сути является набором заброшенного (не благоустроенного) недвижимого имущества.

В период перехода к рыночным экономическим отношениям появилось большое количество заброшенных (не благоустроенных) объектов недвижимости (ЗОН) – не эксплуатирующихся зданий и сооружений, и находящихся, как правило, в плохом техническом состоянии.

Под ЗОН следует понимать нефункционирующее здание (сооружение), которое имеет потенциальную полезность, т.е. для нормальной эксплуатации которой необходимы либо определенные инвестиции в ремонтно-восстановительные работы, либо его утилизация.

Любой ЗОН, с одной стороны, невыгодный для субъекта рынка недвижимости. Собственник, не получая никакой выгоды, оплачивает (а в большинстве случаев не оплачивает, поскольку нет средств платежа) налоги за право пользования землей. При этом страдает экология локального района, поскольку ЗОН наиболее часто являются источниками загрязнения окружающей среды и не украшают города и села. Для реанимации ЗОН необходимы средства для проведения ремонтно-восстановительных работ. С другой стороны, ЗОН, как правило, имеют потенциальную пользу, а следовательно имеют – рыночную стоимость, возможную положительную стоимость ликвидации.

На величину износа ЗОН влияет также длительность заброшенности. При длительных сроках можно ожидать присутствие скрытых дефектов и нарушений, которые влияют на величину износа.

Классификация объектов по ступеням износа (ветхости) является общепринятой в оценочной практике. Положительным моментом такого подхода является количественная характеристика технического состояния объекта в виде процентного износа. Состояние ЗОН по аварийности характеризуется техническим состоянием с точки зрения несущей способности и эксплуатационных свойств здания в целом и отдельных несущих и ограждающих конструкций. По данному признаку рассматривают четыре категории технического состояния отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений в целом:

- нормальное, при котором фактические усилия в элементах не превышают допустимых расчетных, отсутствуют дефекты и повреждения, которые препятствуют нормальной эксплуатации или снижают их несущую способность или долговечность;
- удовлетворительное, при котором относительно несущей способности и условий эксплуатации элементы соответствуют нормальному состоянию, но имеют место дефекты и нарушения, которые могут снизить долговечность конструкций и требуют мер относительно их защиты;
- непригодное для нормальной эксплуатации, при котором конструкции перенапряжены или имеют место дефекты и нарушения, которые свидетельствуют о снижении их несущей способности;
- аварийное, при котором не возможно гарантировать целостность (а значит и безопасность) конструкции на период усиления нагрузок. Наличие хотя бы одного элемента здания или сооружения с категорией аварийного технического состояния относит здание или сооружение в целом к аварийному состоянию.

Два подхода к оценке технического состояния оцениваемого ЗОН (степень физического износа и состояние относительно аварийности) дополняют друг друга, и комплексное применение их в оценочной практике дает возможность принимать объективные решения о дальнейшей эксплуатации Объекта.

Исходя из принципа наиболее эффективного использования возможны три варианта дальнейшего его использования:

1. без изменения первоначального назначения;
2. снос с утилизацией материалов во время разборки;
3. новое наиболее эффективное использование, придерживаясь концепции рыночной стоимости.

Затраты на доведение Объекта до нормального эксплуатационного состояния возможно определить прямым и косвенным путем. Прямой способ связан с составлением калькуляций и смет по единичным и укрупненным расценкам. Результаты, полученные в рамках данного способа являются наиболее верными, однако процесс их получения очень трудоемкий. Другой, косвенный способ состоит в том, что указанные затраты определяются в виде стоимостных износов (в процентах).

Под стоимостным физическим износом элемента следует понимать стоимость работ (в процентах) от общей стоимости обследуемого элемента здания или сооружения, которые необходимо осуществить на проведение необходимых неотъемлемых улучшений, связанных с устранением дефектов или нарушений, с целью восстановления нормальной эксплуатации объекта.

Если физический износ характеризует общий уровень физического обесценения элемента и здания в целом, то стоимостное характеризует стоимость ремонтно-восстановительных работ, необходимых для эксплуатационной пригодности.

Для определения рыночной стоимости ЗОН определяются такие виды стоимости :

- остаточная стоимость замещения по затратному подходу (V_z) с учетом рыночной стоимости прав на земельный участок ($V_{зд}$);
- стоимость необходимых неотъемлемых улучшений (в том числе ремонтно-восстановительных работ) для доведения ЗОН до уровня оптимальной полезности ($V_{нп}$);
- стоимость разборки ($V_{рзб}$) ЗОН и утилизации (V_u);
- рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода (аналогов продаж) объектов в эксплуатационном состоянии ($V_{ап}^c$);
- стоимость ЗОН в рамках подхода, который базируется на капитализации дохода с учетом инвестиций для доведения ЗОН до уровня оптимальной полезности ($V_{кд}$).

Согласованную стоимость необходимо принимать исходя из следующих зависимостей.

$$V_p = \max \{ V_{п}; (V_{зд} + V_u - V_{рзб}); V_{зд} \},$$

где :

$$V_{п} = \min \{ (V_z + V_{зд}); V_{ап}^{зон}; (V_{ап}^c - V_{нп}); V_{кд} \}$$

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА (МЕТОД ДИСКОНТИРОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ)

Доходный подход базируется на учете принципов наиболее эффективного использования и ожидания.

Принцип наиболее эффективного использования заключается в учете зависимости рыночной стоимости Объекта оценки от его наиболее эффективного использования. Под наиболее эффективным использованием понимается использование имущества, в результате которого стоимость объекта оценки является максимальной. При этом рассматриваются только те варианты использования имущества, которые являются технически возможными, разрешенными и экономически целесообразными – считается, что будущий инвестор заинтересован в наиболее эффективном использовании, и, соответственно, использует Объект оценки согласно этого принципа. Принцип ожидания предусматривает, что стоимость Объекта оценки определяется размером экономических выгод, которые ожидаются от владения, пользования, распоряжения им.

Показателем доходности для Объекта оценки является размер платы за все койко-места для группового проживания в спальном корпусе лит.А и мансарде лит.Мс (сезонного жилья).

Объект оценки в текущем состоянии не способен генерировать какие-либо денежные потоки. Для того, чтобы Объект оценки стал прибыльным необходимы минимальные, но абсолютно необходимые затраты (инвестиции) на ремонтно-восстановительные работы спального корпуса лит.А, мансарды лит.Мс, проведение берего-укрепительных работ. Поэтому при определении стоимости Объекта доходным подходом будет применяться метод дисконтирования денежных потоков.

Расчет стоимости Объекта методом дисконтирования денежных потоков включает в себя следующие этапы:

- определение продолжительности прогнозного периода;
- прогноз дохода от деятельности предприятия (использования объекта недвижимости);
- прогноз загрузки, который для предприятий рекреационной сферы необходимо провести как по данным самого предприятия, так и по данным рынка;

- прогноз затрат (условно постоянные, условно переменные). Важно не забыть затраты, необходимые для поддержания сезонных объектов во внесезонное время, и затраты на замещение;
- определение прибыли до налогообложения (чистого операционного дохода) по периодам;
- обоснование выбора оценочной процедуры определения ставки дисконта и расчет ставки;
- определение текущей стоимости денежного потока как суммы текущей стоимости чистого операционного дохода.
- прогнозирование стоимости реверсии и расчет ее текущей стоимости.
- определение стоимости Объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей стоимости реверсии.

10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА

При применении метода дисконтирования денежных потоков стоимость Объекта будет определяться его будущими денежными потоками. Прогнозный период не может быть меньше периода проведения ремонтно-восстановительных и берего-укрепительных работ, которые осуществляются до начала эксплуатации Объекта. При наступлении постпрогнозного периода доходы будут сезонные, т.е. неравномерные и непостоянные. В условиях крайне не благоприятной экономической, политической обстановки в стране, проведения военных операций в зоне АТО, исходя из сроков выхода на получение стабильных доходов, прогнозный период целесообразно ограничивать 2-3 годами. Оценщик считает возможным принять для Объекта оценки период прогнозирования равным 2 года, за которым будет идти постпрогнозный период.

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЗАТРАТ НА РЕМОНТНО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ СПАЛЬНОГО КОРПУСА лит.А И МАНСАРДЫ лит.Мс

При определении затрат на ремонтно-восстановительные работы спального корпуса лит.А и мансарды лит.Мс оценщик исходил из минимального, но абсолютно необходимого перечня требуемых работ по подготовке их к эксплуатации. В Приложении к данному отчету находится сметная документация по данным видам работ, при этом их стоимость составляет 64020,00 грн без НДС. Предполагается, что время на проведение ремонтно-восстановительных работ спального корпуса и мансарды составит около 3 месяцев, после чего Объект оценки будет способен генерировать доходы.

10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЗАТРАТ НА БЕРЕГОУКРЕПИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

Объект оценки, находясь в работоспособном состоянии, будет не способен на протяжении прогнозного периода генерировать положительные денежные потоки, без проведения минимальных, но абсолютно необходимых мероприятий, направленных на укрепление береговой линии.

Берегоукрепительные работы – комплекс мероприятий по защите берегов от динамического и статического разрушающего воздействия воды (точнее эрозии русла и берегов водоемов).

Берегоукрепление можно разделить на капитальное и декоративное. И первое, и второе несёт за собой сокращение повреждений береговой полосы.

Природный камень на берегу, будь то плотно уложенный валун, или отсыпанная речная галька, не предотвращают контакта грунта с водой, но практически сводят к нулю разрушающий эффект волны. Важно при использовании подобной технологии не прогадать с сезонным и суточным изменением водного уровня. Кромка воды должна всегда упираться в берегоукрепительное сооружение. Берегоукрепительные работы с применением природного камня (каменная отсыпь) часто используется при укреплении

участков небольшой продолжительности, так как это наиболее быстрый и недорогой способ.

При производстве берегоукрепительных работ, природный камень имеет большое количество преимуществ, нежели другие материалы. Он не подвержен окислению и гниению, как металл и древесина. Природная красота положительно отличает его от синтетических материалов. Валун или гальку не разрушит льдом. При монтаже не требуется специальная техника, отсыпка и укладка может производиться вручную. Иначе говоря, природный камень – самый долговечный, красивый и недорогой материал при проведении берегоукрепительных работ. Используя его при работе на водоемах, можно долго наслаждаться естественной красотой.

Для берегоукрепления можно использовать камень разнообразной окраски и фракции. Причем, для плотной укладки на крутых берегах рекомендуется использование фракции от 200 мм. Мелкий же камень удобно использовать для отсыпки пологих берегов и прибрежной зоны.

В Приложении к данному отчету находится сметная документация по данным видам работ, при этом их стоимость составляет 71000,00 грн без НДС.

Предполагается, что время на проведение берегоукрепительных работ составит не более 3 месяцев, после чего Объект оценки будет способен генерировать доходы.

10.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЗАТРАТ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ КРОВАТЕЙ, ТУМБОЧЕК, МАТРАСОВ, ПОДУШЕК, ПОСТЕЛЬНЫХ ПРИНАДЛЕЖНОСТЕЙ, ОДЕЯЛ, ПОКРЫВАЛ

Предприятие (бизнес) не будет функционировать (генерировать положительные денежные потоки) если осуществить не только ремонт спального корпуса лит.А и мансарды лит.МС с одновременным проведением берего-укрепительных работ, но и без инвестирования денежных средств в закупку необходимого количества кроватей, тумбочек и малоценных быстроизнашивающихся предметов (МБП).

Оценщик в дальнейшем использует информацию Заказчика оценки о том, что номерной фонд Объекта оценки составляет 50 койко-мест.

Расчет необходимой инвестиции по этой статье расходов приведен в нижеследующей таблице. Распечатки Интернет сайтов приведены в Приложении к данному отчету.

Следует заметить, что количество постельных принадлежностей учитывается в двойном количестве от численности койко-мест.

Таблица 2.

| Наименование | Источник информации | Среднеарифметическая стоимость, грн/шт, без НДС | Кол-во, шт | Общая стоимость, грн, без НДС |
|-------------------------------------|---|---|------------|-------------------------------|
| Кровать | 1. http://prom.ua/Krovati-dlya-baz-otdyha.html 2. http://matrason.ua/dlya-gostinits-i-baz-otdyha_113/p1/ | 556,39 | 50 | 27819,50 |
| Тумбочка | 1. http://prom.ua/Krovati-dlya-baz-otdyha.html 2. http://for-rest.com.ua/p1594717-tumbochka-prikrovatnaya-dlya.html 3. http://melitopoloptimamebel.uaprom.net/g369669-spetspredlozhenie-dlya-baz http://matrason.ua/dlya-gostinits-i-baz-otdyha_113/ | 261,67 | 50 | 13083,50 |
| Матрас | http://matrason.ua/dlya-gostinits-i-baz-otdyha_113/ | 439,44 | 50 | 21972,00 |
| Подушки | http://www.spetsodyag.kiev.ua/krovat-matras-postelnie-prenadlegnosti.html | 50,63 | 50 | 2531,50 |
| Комплект постельных принадлежностей | 1. http://tekstilelig.com.ua/g1833335-postelnoe-bele 2. http://www.spetsodyag.kiev.ua/krovat-matras-postelnie-prenadlegnosti.html | 244,78 | 100 | 24478,00 |

| | | | | |
|-----------|--|--------|----|----------|
| Одеяло | http://www.spetsodyag.kiev.ua/krovat-matras-postelnie-prenadlegnosti.html | 104,17 | 50 | 5208,50 |
| Покрывало | 1. http://prom.ua/Krovati-dlya-baz-otdyha.html 2. http://www.ua.all.biz/pledy-i-pokryvala-dlya-gostinic-bgg1076062 | 92,08 | 50 | 4604,00 |
| ИТОГО | | | | 99697,00 |

10.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ЗА ОДНО КОЙКО-МЕСТО В СУТКИ В СПАЛЬНОМ КОРПУСЕ лит.А И МАНСАРДЕ лит.Мс

При определении стоимости проживания за одно койко-место в сутки оценщик исходил из следующих предпосылок:

- постоянно действующих грунтовых подъездных дорог к Объекту оценки не существует, подъездных дорог с твердым покрытием нет;
- подъезд к Объекту оценки по береговой линии запрещен на законодательном уровне;
- расстояние от Объекта оценки до ближайшей дороги с твердым покрытием ул.Макарова около 600 метров;
- социально-бытовой и культурной инфраструктуры в радиусе пешеходной доступности от Объекта оценки (500 метров) не существует;
- спальня корпус лит.А и мансарда лит.Мс в момент прилива Азовского моря находится от линии водораздела на расстоянии около 2,5 метров;
- магистральное водоснабжение к Объекту оценки разрушено (степень разрушения не известна);
- магистральная канализационная сеть от Объекта оценки разрушена (степень разрушения не известна);
- единственно действующей инженерной сетью является сеть электроснабжения;
- техническое состояние спального корпуса лит.А и мансарды лит.Мс после проведения минимального перечня ремонтно-восстановительных и берегоукрепительных работ предполагается на «удовлетворительном» уровне, категория работоспособности – «работоспособное»;
- техническое состояние остальных зданий и сооружений - «ветхое», категория работоспособности – «не работоспособное»;
- номерной фонд спального корпуса лит.А и мансарды лит.Мс состоит из комнат большой площади для группового проживания от 5 до 10 человек;
- предполагаемое обустройство номеров: общее освещение, кровати с матрасами и постельными принадлежностями, индивидуальные тумбочки;
- обустройство номерного фонда Объекта оценки бытовыми электроприборами (электрочайниками, телевизорами, холодильниками, кондиционерами и т.п.) не предполагается.

Таким образом, само локальное месторасположение Объекта оценки, его обустройство подъездными дорогами и инженерными сетями, проживание в спальном корпусе лит.А и мансарде лит.Мс в номерном фонде без удобств будет **нацелено исключительно на потребителя с уровнем дохода ниже среднего.**

Фактически речь идет не о базе отдыха как о полноценном курортном объекте, нацеленном на все уровни потребителей (с высоким уровнем дохода, с уровнем дохода выше среднего, среднего, с уровнем дохода ниже среднего), а о **совокупности недвижимости нацеленной для группового проживания без каких либо удобств.**

Оценщик провел маркетинговый анализ рынка сдачи номерного фонда посуточно на Бердянской косе. Источником информации являлись Интернет сайты, телефонный опрос агентств недвижимости, риэлторская информация:

- <http://uahotels.info/hotel/Priboy-Berdyansk/>;
- <http://www.azovtour.com/catalogue/berdiansk/1/114/>;
- <http://www.azovtour.com/contacts/>;
- <http://www.azovtour.com/catalogue/berdiansk/1/98/>;
- <http://www.azovtour.com/catalogue/berdiansk/1/102/>;

- [http://www.azovtour.com/catalogue/berdiansk/1/97/;](http://www.azovtour.com/catalogue/berdiansk/1/97/)
- [http://www.azovtour.com/catalogue/berdiansk/1/101/;](http://www.azovtour.com/catalogue/berdiansk/1/101/)
- [http://www.azovtour.com/catalogue/berdiansk/1/118/;](http://www.azovtour.com/catalogue/berdiansk/1/118/)
- <http://asinfo.com.ua/azov/article.php?id=37;>
- http://www.flamingo.poltava.ua/azovskoe_poberezje/berdyansk;
- <http://www.sputnik.dn.ua/>

Все распечатки приведены в Приложении к данному отчету.

80% всех предложений отдыха на Бердянской косе рассчитаны на отдыхающих с высоким или средним уровнем достатка. Предложений отдыха с низким уровнем достатка (полностью без удобств) мало. И даже если номерной фонд без удобств, то эти удобства (холодная вода, горячая вода, душ, санузел) предлагаются во дворе. Кроме того, как правило, предлагаются отдельная платная еда, платные развлечения, рядом, как правило, находятся иные объекты социальности.

Всего этого Объект оценки лишен.

Результаты маркетингового анализа рынка следующие:

- вагончики и деревянные домики второй группы капитальности непосредственно у водораздела на берегу Азовского моря без удобств (электрическая сеть, кровать, тумбочка, санузел общий на улице) – от 50 грн. без НДС в сутки с человека;
- деревянные, кирпичные домики (электрическая сеть), холодная вода постоянно, горячая вода по графику; душ, умывальник и санузел общие во дворе, наличие сервиса (компьютерный салон, ночной бар, кафе, дискотека, водные аттракционы) – от 70 грн. без НДС в сутки с человека;
- бюджетные кирпичные номера (с частичными удобствами в номерах), частичными общими удобствами во дворе, наличием дополнительного сервиса, без питания – от 100 грн. без НДС в сутки с человека.

На основании проведенного анализа рынка оценщик предполагает, что после проведения минимального ремонта спального корпуса лит.А и мансарды лит.Мс, номерной фонд Объекта оценки исходя из его характеристик и окружающей инфраструктуры можно сдавать в аренду по следующим ставкам:

- май (достаточно холодный месяц) – 30грн. за одно койко-место;
- июнь -50грн. за одно койко-место;
- июль-август – 70 грн. за одно койко-место;
- сентябрь – 50грн. за одно койко-место.

10.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ УСЛОВНО-ПОСТОЯННЫХ И УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫХ РАСХОДОВ

Основой анализа и прогноза затрат является выбор признака их классификации: в зависимости от объема производства (постоянные и переменные), по возможности классификации их как прямых и косвенных.

Структура затрат предприятий санаторно-курортного комплекса определяется спецификой их эксплуатации, основными особенностями которой являются:

- неравномерность деятельности, обусловленная дифференциацией загрузки по месяцам, дням, неделям, что значительно усложняет учет, отражается на себестоимости и других экономических показателях;
- отсутствие пропорциональной зависимости затрат от конечного результата деятельности, измеряемого количеством используемых мест в койко/днях;
- строго локальный характер услуг, отсутствие незавершенного производства по основной деятельности;
- непосредственная зависимость качества обслуживания от развития материально-технической базы.

Таким образом, наиболее важным элементом анализа себестоимости услуг является рассмотрение затрат с точки зрения зависимости их суммы от неравномерности эксплуатационной деятельности (различной загрузки, определяемой количеством проживающих и временем их пребывания).

Традиционно для анализа и прогноза затрат при выполнении оценки выбирается их классификация по признаку зависимости от объемов деятельности: на условно-постоянные и условно-переменные.

Условно-переменные затраты изменяются прямо пропорционально изменению загрузки (заполняемости объекта). В их состав включаются расходы, совершаемые предприятием непосредственно для обслуживания каждого проживающего.

Условно-постоянные затраты не меняются в зависимости от объема оказываемых услуг и в общем случае связаны с самим существованием санатория или пансионата и должны быть оплачены, даже если количество проживающих за этот период равно нулю.

Термин «условно» применяется в связи с тем, что затраты могут быть с определенной степенью вероятности разделены на постоянные и переменные только в краткосрочном периоде. В долгосрочном, при условии значительного изменения объемов производства или мощностей, значения будут изменяться. В связи с этим разделение по признаку зависимости от объема всегда условно.

К условно-переменным затратам санаторно-курортных учреждений относятся:

- расходы на приобретение продуктов питания;
- затраты на оплату труда (с начислениями) основного персонала (горничных, портье);
- расходы по приобретению лечебных предметов и медикаментов, если предприятие предоставляет услуги по лечению;
- затраты на водоснабжение и канализацию, связанные с гигиеническими и лечебными процедурами (в том числе соответствующая сумма налога на воду);
- затраты на электроэнергию, расходуемую на освещение номеров;
- затраты по повышенному расходованию газового топлива, при возможности его дифференциации;
- часть расходов на транспорт и стирку.

К условно-постоянным затратам санаторно-курортных учреждений относятся:

- амортизационные отчисления.
- расходы на оплату труда АУП и работников обслуживающих вспомогательные подразделения, площади и коммуникации (дворники, охранники, шоферы, слесари и т.д.).
- общие эксплуатационные расходы:
- затраты на электро-, водо- и газоснабжение по обслуживанию холлов, административных помещений и вспомогательных служб;
- прочие постоянные затраты по содержанию зданий (вневедомственная охрана, дезинфекция, техобслуживание оборудования);
- затраты на приобретение материалов (товаров санитарно-гигиенического комплекса: средств по уборке помещений, защиты от насекомых др.);
- затраты на капитальный, текущий и профилактический ремонт.
- административные и заготовительно-складские расходы (в т.ч. связь, транспорт).
- затраты на рекламу, оплата услуг реализации.
- налоги, включаемые в себестоимость и не зависящие от загрузки санатория:
- коммунальный налог, налог на землю, налог на воду;
- гостиничный, курортный и регистрационный сборы.

Отдельные статьи затрат, такие как водо- и газоснабжение, электроэнергия, транспорт, относятся в состав как постоянных расходов, так и переменных. Это обусловлено особенностями деятельности предприятий санаторно-курортной отрасли - необходимостью осуществления значительного уровня затрат по этим статьям независимо от загрузки и дальнейшее наращивание расходов по мере ее роста.

Прогноз затрат по статье «Оплате труда»

| Сезон май-сентябрь (5 мес) | | Межсезонье октябрь – апрель (7 мес) | |
|---|--------------------|---|--------------------|
| Должность | Ставка, грн/мес | Должность | Ставка, грн/мес |
| Директор | 2000 | Директор | 2000 |
| Бухгалтер | 1800 | Бухгалтер | 1800 |
| Заведующий хозяйством | 1800 | --- | --- |
| Охранник | 1600 | Охранник | 1600 |
| Охранник | 1600 | Охранник | 1600 |
| Уборщик территории | 1500 | Уборщик территории | 1500 |
| Горничная | 1600 | --- | --- |
| Общее кол-во сотрудников | 7 человек | Общее кол-во сотрудников | 5 человек |
| Фонд оплаты труда с начислениями, грн/мес | 16279,20 | Фонд оплаты труда с начислениями, грн/мес | 11628,00 |

Прогноз затрат по статье «Оплата электроэнергии»

| Периоды года | Расход электроэнергии, кВт/мес | Оплата без НДС, грн/мес |
|---------------------|--------------------------------|-------------------------|
| январь-март | 1000 | 1520,00 |
| апрель, май | 800 | 1216,00 |
| июнь-август | 500 | 760,00 |
| сентябрь, октябрь | 800 | 1216,00 |
| ноябрь, декабрь | 1000 | 1520,00 |
| Итого за год | 9700 | 14744,00 |

Прогноз затрат по статье «Прочие затраты» включает расходы по рекламе, канцелярские и представительские расходы, связи и пр. Сумма по этой статье определена в размере 10% от общей суммы затрат (переменных и постоянных) и рассчитывается следующим образом: $(16279,20 \times 5 + 11628,00 \times 7 + 14744) \times 10/100 = 17753,60$ грн/год без НДС, что составляет 1479,47 грн. в месяц.

10.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Одной из основных оценочных процедур определения ставки дисконтирования является сравнение прогнозирование чистого операционного дохода и цены продажи имущества подобного Объекту оценки. Из-за отсутствия полной рыночной информации по ценам продажи имущества подобного Объекту оценки, при определении ставки дисконта будет применяться метод кумулятивного построения, состоящий из установления безрисковой ставки и премий за все присущие объекту виды риска. Метод кумулятивного построения – это метод определения ставки дисконтирования, т.е. измерителя конечной доходности в методе дисконтирования денежных потоков. Данный метод основан на определении безрисковой ставки и премий за все присущие объекту виды риска.

Безрисковая базовая ставка - это наиболее безопасная ставка, которую можно получить по вкладам в течение определенного периода времени. Наиболее безопасными вложениями в мире считается приобретение государственных ценных бумаг. Однако неразвитость этого рынка в Украине привела к необходимости определять безрисковую ставку по более стабильному показателю — средней конкурентной ставке по депозитам в СКВ отечественных банков.

Безрисковая базовая ставка, принятая по процентной ставке НБУ для депозитов юр.лиц в октябре 2015г. в US\$ при сроке депозита не менее 12 месяцев с ежемесячной выплатой процентов принимается на уровне 8,5%. В качестве источника информации использованы данные, полученные по сети Интернет (http://charts.finance.ua/ru/credit_deposit/deposit_jur/-/4/usd/36, см.Приложение).

Расчет ставки дисконтирования для Объекта на дату оценки приведен в таблице 3.

Таблица 3. Расчет ставки дисконтирования для Объекта оценки

| Вид риска | Примечание | Принятая величина, % |
|-------------------------------------|--|----------------------|
| Базовая ставка | Принята по среднеконкурентной ставке по депозитам юридических лиц | 8,5 |
| Изменение базовой составляющей | Украинские банки могут снизить процент по депозитным вкладам в отличие от вложений в государственные облигации США, которые относительно безопасны. | 1 |
| Ликвидность вложений | В отличии от банковских вложений Объект оценки не может быть быстро обращен в наличные деньги, без существенных потерь в стоимости. | 1 |
| Условия вложения | Срок вложения в любой объект недвижимости несравненно больше срока банковских депозитов, принятых для сравнения, а соответственно и выше процентный риск вложения. | 1 |
| Компетентность управления | Избранная схема организационного управления предполагает, что управление имуществом осуществляется инвестором, и риск инвестора будет состоять лишь в выборе квалифицированного менеджера (управленца) | 1 |
| Ближайшее окружение | Объект не находится в зоне пешеходной доступности к остановкам общественного транспорта. Социально-бытовая, культурная инфраструктура отсутствует. | 2 |
| Риск, присущий Объекту оценки | Техническое состояние Объекта оценки на дату оценки – «неудовлетворительное», «ветхое». Объект оценки требует проведения капитального ремонта, что в свою очередь связано с определенными рисками. | 2 |
| Компенсация инфляционных ожиданий | Учитывается, что базовая безрисковая ставка включает 2-3% инфляционных ожиданий относительно US\$. Скорректируем базовую ставку до уровня «реальной ставки», приняв размер компенсации равным 2%. | -2 |
| Кумулятивная ставка дисконтирования | | 14,5 |

10.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА ЗАГРУЗКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно информации риэлторских фирм, туристических агентств и собственников подобных объектов (см.раздел10.5. данного отчета), которая получена в результате маркетингового исследования и телефонных переговоров, установлено, что сезоном для Объекта оценки являются 5 месяцев в году, а именно май-сентябрь, а прогнозные загрузки в мае – 30%; июне-70%; июле-августе - 90%; сентябре – 70%.

10.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ И ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ РЕВЕРСИИ

Оценщик делает следующие допущения:

- денежные потоки будут формироваться на конец первого квартала или конец каждого месяца прогнозного периода;
- в течении второго года прогнозного периода темпов изменения отрицательных или положительных денежных потоков по сравнению с первым прогнозным годом нет (за исключением наличия/отсутствия инвестиционных затрат в первом квартале);
- ставка дисконтирования одинакова на протяжении всего прогнозного периода, темпов ее изменения не предусматривается;
- ставка дисконтирования равна ставке капитализации в первом постпрогнозном году.

Расчет на дату оценки текущих стоимостей денежных потоков первого и второго годов прогнозного периода, а также текущей стоимости реверсии приведен в Приложении к данному отчету.

Результаты расчета следующие:

- совокупная текущая стоимость денежных потоков за первый год составляет – 118789,59 грн. без учета НДС;
 - совокупная текущая стоимость денежных потоков за второй год составляет 94001,69 грн без учета НДС;
 - текущая стоимость реверсии составляет 625783,43 грн. без учета НДС.
- Таким образом, стоимость Объекта оценки определяется как сумма всех текущих стоимостей денежных потоков и текущей стоимости реверсии, а именно:
- 118789,59 + 94001,69 + 625783,43 = **600995,53 грн. без учета НДС.**

11. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА В ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Оценщик не проводит повторное подробное описание характеристик, технического состояния, набора действующих инженерных сетей, специфического локального местоположения, набора объектов дополнительного сервиса и окружения Объекта оценки. Все это дано выше.

Если внимательно проанализировать ситуацию с Объектом оценки и сравнить ее с рынком купли-продажи подобной недвижимости на Бердянской косе, то становится очевидным, что по своей сути Объект оценки является «уникальным». Второго такого объекта на Бердянской косе на рынке купли-продажи за прошедший год оценщик не обнаружил. Безусловно, на Бердянской косе, как и на всем Азовском побережье, выставлены на продажу базы отдыха и другие объекты рекреационного соцульбтыта. Однако по своим характеристикам, техническому состоянию, набору действующих инженерных сетей, локальному местоположению, набору объектов дополнительного сервиса и окружения они настолько «далеки» от Объекта оценки, что в случае использования таких объектов в качестве объектов сравнения, оценщику пришлось бы делать ряд существенных допущений и ограничений, а самое главное итоговое количество и размер корректировок (поправок) станет «критическим».

Так как исходной информации для корректного и аргументированного проведения оценочных процедур в рамках сравнительного подхода не достаточно, оценщик не имеет возможности в дальнейшем использовать сравнительный подход в данном отчете.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКА ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА СПАЛЬНОГО КОРПУСА лит.А И МАНСАРДЫ лит.Мс

Величина физического износа рассчитывается по каждому конструктивному элементу отдельно, исходя из фактического физического (технического) состояния на дату оценки. Определение физического износа зданий и сооружений Объекта оценки осуществлялось по результатам натурного обследования и визуального осмотра. При обследовании оценщик руководствовался Стандартом жилищно-коммунального хозяйства Украины «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009», а также справочными пособиями и материалами в области технической экспертизы гражданских зданий и сооружений. Внешний вид Объекта оценки, а также состояние отдельных элементов конструкций представлены на фотографиях Приложения.

Оценка технического состояния, категория работоспособности, а также категория ремонта в зависимости от физического состояния недвижимости приведены в таблицах 4,5.

Таблица 4.

| Средневзвешенный физический износ (%) | Оценка технического состояния | Категория работоспособности | Характеристика технического состояния |
|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---|
| до 20 % | хорошее | исправное | Физические усилия в конструктивных элементах здания (сооружения) не превышают допустимых расчетных, отсутствуют дефекты (повреждения, деформации), которые препятствуют нормальной эксплуатации конструкций или снижают их несущую способность и долговечность. Возможно наличие отдельных мелких дефектов и разрушений, которые не влияют на эксплуатационные характеристики и могут быть устранены при проведении текущего ремонта. |
| до 40 % | удовлетворительное | работоспособное | По несущей способности и условиям эксплуатации конструктивные элементы здания (сооружения) соответствуют нормальному состоянию, в целом пригодны для эксплуатации, но имеют место дефекты (повреждения, деформации), которые могут снизить долговечность конструкций в случае их не устранения и требуют мер по их защите путем проведения среднего ремонта. |
| до 60 % | неудовлетворительное | ограниченно работоспособное | Конструкции здания (сооружения) перенапряжены или имеют место дефекты (повреждения, деформации), свидетельствующие о снижении их несущей способности. Дальнейшая эксплуатация здания (сооружения) возможна только при условии устранения дефектов и повреждений путем проведения капитального ремонта 1-й категории с частичной заменой конструктивных элементов. |
| до 80 % | ветхое | аварийное | Нет гарантии целостности (безопасности) конструкций здания (сооружения). В конструкциях (несущих) обнаружены дефекты (повреждения, деформации), снижающие их несущую способность, а деформации настолько велики, что не исключено их разрушение. Дальнейшая эксплуатация здания (сооружения) возможна только при условии устранения дефектов и повреждений путем проведения капитального ремонта 2-й категории с заменой (усилением) значительного объема несущих конструктивных элементов. |
| свыше 80 % | непригодное | исключающее эксплуатацию | Нарушена целостность конструкций здания (сооружения), исключающая дальнейшую его эксплуатацию. Дефекты (повреждения, деформации) несущих конструкций снизили их несущую способность настолько, что в результате деформации привело к их обрушению и разрушению здания (сооружения). Необходимо проведение сноса и полной реконструкции. |

Таблица 5.

| № п/п | Физический износ, % | Оценка технического состояния | Категория работоспособности | Категория ремонта |
|-------|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 | до 20 | хорошее | исправное | текущий |
| 2 | до 40 | удовлетворительное | работоспособное | средний |
| 3 | до 60 | неудовлетворительное | ограниченно работоспособное | 1-я категория кап.ремонта* |
| 4 | до 80 | ветхое | аварийное | 2-я категория кап.ремонта** |
| 5 | свыше 80% | непригодное | исключающее | снос или полная |

* - ремонт с частичной заменой несущих элементов.

** - ремонт с заменой (усилением) значительного объема несущих конструкций.

Характеристики физического износа конструкций спального корпуса лит.А и мансарды лит.Мс представлены в таблице 6.

Таблица 6. Характеристика конструктивных элементов спального корпуса лит.А и мансарды лит.Мс

| № п/п | Конструктивные элементы здания | Наименование материалов конструкций | Износ элемента в зависимости от его технического состояния |
|-------|--------------------------------|--|---|
| 1 | Фундамент | Ленточный кирпичный | Отдельные глубокие трещины, следы влаги на поверхности цокольной части и стен, неравномерное оседание фундамента, разрушение веранды, подтопление здания Таб.6.1.3 п.п.1,2,3. Физический износ – 45%. |
| 2 | Стены и перегородки | 1. Стены кирпичные 2. Перегородки кирпичные | 1. Отдельные трещины и выбоины. Массовое отпадание штукатурки, трещины в карнизах и перемычках, следы влаги на поверхности, неравномерное оседание, частичное разрушение кладки. Таб.6.2.5 п.п.1,2,3,4,5,6. Физический износ – 45%. 2. Трещины в местах примыкания перегородок к потолку. Таб.6.4.2 п.1,2. Физический износ – 45%. Средневзвешенный физический износ – 45%. |
| 3 | Перекрытие | Железобетонные плиты | Трещины в местах примыкания к стенам. Усадочные трещины по фактурному слою. Следы протекания, местами оголение рабочей арматуры. Таб.6.5.6 п.п.1,2,3,4. Физический износ – 40%. |
| 4 | Крыша и покрытие | 1. Деревянная 2. Покрытие из шиферных листов | 1. Ослабление креплений, поражение гнилью, ослабление врубок. Таб.6.8.1 п.п.1,2,3,4. Физический износ – 60%. 2. Протекание и просветы, отставание листов и трещины, следы протекания. Таб.6.9.4 п.п.1,2,3. Физический износ – 60%. Средневзвешенный физический износ – 60%. |
| 5 | Лестницы и входы | Лестницы железобетонные | Отдельные трещины ступенек, повреждения поручней. Отдельные выбоины и отколы ступенек, местами оголение арматуры. Таб.6.6.3 п.п.1,2,3. Физический износ – 50%. |
| 6 | Пол | 1. Бетонный 2. Деревянный дощатый 3. Из керамических плиток 4. Из рулонных материалов | 1. Отдельные выбоины и волосяные трещины, стирание поверхности в местах хождения. Таб.6.10.1 п.п.1,2. Физический износ – 40%. 2. Стирание досок в местах хождения, отколы, повреждения, прогины и проседания. Таб.6.10.4 п.п.1,2,3. Физический износ – 50%. 3. Отколы и трещины отдельных плиток. Вздутие и отставание от основы. Таб.6.10.2 п.п.1,2,3. Физический износ – 50%. 4. Отставание материала, вздутие, стертость материала возле дверей и в местах хождения. Местами материал пола стертый, пробитый. Таб.6.10.6 п.п.1,2,3. Физический износ – 50%. Средневзвешенный физический износ – 50%. |
| 7 | Окна и двери | 1. Оконные блоки деревянные 2. Двери деревянные | 1. Трещины в местах примыкания коробок к стенам. Замазка местами отстала. Оконные рамы местами разошлись и расшатались. Часть приборов повреждена. Таб. 6.11.1 п.п.1,2,3. Физический износ - 60%. 2. Трещины в местах примыкания коробок к стенам и перегородкам. Стертость дверных полотен. Щели и неплотное примыкание. Приборы частично не исправны. Таб. 6.11.3 п.п.1,2. Физический износ - 40%. Средневзвешенный физический износ оконных блоков – 50%. |

| | | | |
|----|----------------------------------|---|---|
| 8 | Внутренняя отделка | 1. Штукатурка 2. Покраска водными смесями 3. Покраска масляная 4. Облицовка керамическими плитками 5. Оклеивание обоями | 1. Массовые трещины и отколы. Выпирание и отпадание штукатурки. Таб. 6.12.5 п.п.1,2,3,4. Физический износ - 40%. 2. Массовое повреждение слоя краски, ее вздутие и отставание от основы. Слой краски потемнел и загрязнился. Следы протекания. Таб. 6.12.1 п.п.1,2,3,4. Физический износ - 70%. 3. Массовое повреждение слоя краски, ее вздутие и отставание от основы. Слой краски потемнел и загрязнился. Следы протекания. матовые пятна, вздутие и осыпание. Таб. 6.12.2 п.п.1,2,3,4. Физический износ - 80%. 4. Трещины и отколы в плитках. Местами отсутствие плитки. Таб. 6.12.4 п.п.1,2. Физический износ - 40%. 5. Отставание и повреждение краев. Трещины, загрязнения, обрывы, разрывы, обесцвечивание рисунка. Таб. 6.12.3 п.п.1,2,3,4. Физический износ - 70%. Средневзвешенный физический износ - 70%. |
| 9 | Санитарно-технические устройства | 1. Система холодного водоснабжения 2. Канализационная система | 1. Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры. Массовое отсутствие приборов. Таб. 7.3. п.п.1,2,3. Физический износ - 50%. 2. Ослабление мест крепления, массовое отсутствие приборов. Таб. 7.4 п.п.1,2,3. Физический износ - 50%. Средневзвешенный физический износ - 50%. |
| 10 | Электротехнические устройства | Система электрооборудования | Неисправности, ослабление креплений. Частичное повреждение изоляции. Следы ремонта. Потеря эластичности проводов. Таб. 7.4. п.п.1,2. Физический износ - 40%. |
| 11 | Прочие работы | Крыльца, отмостка | Выбоины и трещины. Таб. 5.1. Физический износ - 50%. |

При определении физического износа долю элементов и конструкций определяем путем подбора аналога по Сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий для переоценки основных фондов №5. В соответствии с описанием конструктивного и объемно-планировочного решения по Сборнику УПВС №5, в качестве аналога рассматривается спальный корпус санатория (табл. 18 «а»).

Определяем средневзвешенный физический износ конструктивных элементов спального корпуса с учетом их удельного веса. Данные расчета приведены в таблице 7.

Таблица 7. Расчет физического износа спального корпуса лит. А и мансарды лит. Мс

| № п/п | Наименование конструктивных элементов здания | Удельный вес укрупненных конструктивных элементов здания, % | Скорректированный удельный вес конструктивных элементов, % | Физический износ элементов здания или его стоимостное выражение | | |
|-------|--|---|--|---|--|--|
| | | | | по результатам оценки, % | стоимостное выражение физического износа | средневзвешенный физический износ с учетом его стоимостного выражения, % |
| 1 | Фундаменты | 6 | 6 | 45 | 60 | 3,60 |
| 2 | Стены и перегородки | 23 | 23 | 45 | 60 | 13,80 |
| 3 | Перекрытие | 18 | 18 | 40 | 40 | 7,20 |
| 4 | Кровля | 6 | 6 | 60 | 60 | 3,60 |
| 5 | Кровля | 6 | 6 | 50 | 50 | 4,50 |
| 5 | Полы | 9 | 9 | 50 | 50 | 5,50 |
| 6 | Проемы | 11 | 11 | 50 | 50 | 5,50 |
| 7 | Отделочные работы | 8 | 8 | 70 | 70 | 5,60 |
| 8 | Санитарно-технические устройства | 9 | 9 | 50 | 50 | 4,50 |
| 9 | Электротехнические устройства | 3 | 3 | 40 | 40 | 1,20 |
| 10 | Прочие работы | 7 | 7 | 50 | 50 | 3,5 |
| Итого | | 100 | 100 | --- | --- | 53,00 |

Исходя из укрупненной оценки технического состояния конструктивных элементов, техническое состояние оценивается как «неудовлетворительное», категория работоспособности – «ограниченно работоспособное».

Согласно п.5.8. Стандарта жилищно-коммунального хозяйства Украины «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009» числовые значения величин физического износа зданий, элементов зданий и их частей необходимо округлять до целых чисел. Таким образом, величина физического износа с учетом его стоимостного выражения по результатам расчетов составляет - $\Phi_{и}=53\%$.

12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА АДМИНИСТРАТИВНОГО КОРПУСА лит.Б, лит.Б' СО ВСЕМИ ПРИСТРОЙКАМИ

Характеристики физического износа конструкций административного корпуса лит.Б, лит.Б' с пристройками представлены в таблице 8.

Таблица 8. Характеристика конструктивных элементов административного корпуса лит.Б, лит.Б' с пристройками

| № п/п | Конструктивные элементы здания | Наименование материалов конструкций | И | Износ элемента в зависимости от его технического состояния |
|-------|--------------------------------|--|---|---|
| 1 | Фундамент | Ленточный кирпичный, каменный | | Отдельные глубокие трещины, следы влаги на поверхности цокольной части и стен, неравномерное оседание фундамента Таб.6.1.3 п.п.1,2. Физический износ – 40%. |
| 2 | Стены и перегородки | 1. Стены кирпичные 2. Перегородки кирпичные | | 1. Отдельные трещины и выбоины. Отпадание штукатурки, трещины в карнизах и перемычках, следы влаги на поверхности, частичное разрушение кладки. Таб.6.2.5 п.п.1,2,3,4. Физический износ – 40%. 2. Трещины в местах примыкания перегородок к потолку. Таб.6.4.2 п.1,2. Физический износ – 40%. Средневзвешенный физический износ – 40%. |
| 3 | Перекрытие | Деревянное оштукатуренное | | Усадковые трещины, отпадание штукатурки, глухой звук при простукивании. Следы протекания на потолке, диагональные трещины. Таб.6.5.2 п.п.1,2,3,4,5. Физический износ – 50%. |
| 4 | Крыша и покрытие | 1. Деревянная 2. Покрытие из шиферных листов | | 1. Ослабление креплений, поражение гнилью, ослабление врубок. Таб.6.8.1 п.п.1,2,3,4. Физический износ – 60%. 2. Протекание и просветы, отставание листов и трещины, следы протекания. Таб.6.9.4 п.п.1,2,3. Физический износ – 60%. Средневзвешенный физический износ – 60%. |
| 5 | Пол | Деревянный дощатый | | Стирание досок в местах хождения, отколы, повреждения, прогины и проседания. Таб.6.10.4 п.п.1,2,3. Физический износ – 50%. |
| 6 | Окна и двери | 1. Оконные блоки деревянные 2. Двери деревянные | | 1. Трещины в местах примыкания коробок к стенам. Замаска местами отстала. Оконные рамы местами рассохлись и расшатались. Часть приборов повреждена. Таб. 6.11.1 п.п.1,2,3. Физический износ - 60%. 2. Трещины в местах примыкания коробок к стенам и перегородкам. Стертость дверных полотен. Щели и неплотное примыкание. Приборы частично не исправны. Таб. 6.11.3 п.п.1,2. Физический износ - 40%. Средневзвешенный физический износ оконных блоков – 50%. |
| 7 | Внутренняя отделка | 1. Штукатурка 2. Покраска водными смесями 3. Покраска масляная 4. Оклеивание обоями | | 1. Массовые трещины и отколы. Выпирание и отпадание штукатурки Таб. 6.12.5 п.п.1,2,3,4. Физический износ - 40%. 2. Массовое повреждение слоя краски, ее вздутие и отставание от основы. Слой краски потемнел и загрязнился. Следы протекания. Таб. 6.12.1 п.п.1,2,3. Физический износ - 60%. 3. Массовое повреждение слоя краски, ее вздутие и отставание от основы. Слой краски потемнел и загрязнился. Следы протекания. матовые пятна, вздутие и осыпание. |

| | | | |
|----|----------------------------------|--|--|
| | | | Таб. 6.12.2 п.п.1,2,3,4. Физический износ - 80%. 4. Отставание и повреждение краев. Трещины, загрязнения, обрывы, обесцвечивание рисунка. Таб. 6.12.3 п.п.1,2,3,4. Физический износ - 50%. Средневзвешенный физический износ – 60%. |
| 8 | Санитарно-технические устройства | 1. Система холодного водоснабжения 2. Канализационная система | 1. Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры. Массовое отсутствие приборов. Таб. 7.3. п.п.1,2,3. Физический износ - 50%. 2. Ослабление мест крепления. Таб. 7.4 п.п.1,2,3. Физический износ – 40%. Средневзвешенный физический износ – 45%. |
| 9 | Электротехнические устройства | Система электрооборудования | Неисправности, ослабление креплений. Частичное повреждение изоляции. Следы ремонта. Потеря эластичности проводов. Таб. 7.4. п.п.1,2. Физический износ - 40%. |
| 10 | Прочие работы | Крыльца, отмостка | Выбоины и трещины. Разрушения со стороны моря. Таб. 5.1. Физический износ – 70%. |

При определении физического износа долю элементов и конструкций определяем путем подбора аналога по Сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий для переоценки основных фондов №5. В соответствии с описанием конструктивного и объёмно-планировочного решения по Сборнику УПВС №5 в качестве аналога рассматривается одноэтажное административно-приемное здание (табл. 22 «а»).

Определяем средневзвешенный физический износ конструктивных элементов зданий с учетом их удельного веса. Данные расчета приведены в таблице 9.

Таблица 9. Расчет физического износа административного корпуса лит.Б, лит.Б' с пристройками

| № п/п | Наименование конструктивных элементов здания | Удельный вес укрупненных конструктивных элементов здания, % | Скорректированный удельный вес конструктивных элементов, % | Физический износ элементов здания или его стоимостное выражение | | |
|-------|--|---|--|---|--|--|
| | | | | по результатам оценки, % | стоимостное выражение физического износа | средневзвешенный физический износ с учетом его стоимостного выражения, % |
| 1 | Фундаменты | 6 | 6 | 40 | 40 | 2,40 |
| 2 | Стены и перегородки | 41 | 41 | 40 | 40 | 16,40 |
| 3 | Перекрытие | 5 | 5 | 50 | 70 | 3,50 |
| 4 | Кровля | 6 | 6 | 60 | 60 | 3,60 |
| 5 | Полы | 5 | 5 | 50 | 50 | 2,50 |
| 6 | Проемы | 8 | 8 | 50 | 50 | 4,00 |
| 7 | Отделочные работы | 12 | 12 | 60 | 60 | |
| 8 | Санитарно-технические устройства | 7 | 7 | 45 | 45 | 3,15 |
| 9 | Электротехнические устройства | 7 | 7 | 40 | 40 | 2,80 |
| 10 | Прочие работы | 3 | 3 | 70 | 70 | 2,1 |
| Итого | | 100 | 100 | --- | --- | 40,5 |

Исходя из укрупненной оценки технического состояния конструктивных элементов, техническое состояние оценивается как «неудовлетворительное», категория работоспособности – «ограниченно работоспособное».

Согласно п.5.8. Стандарта жилищно-коммунального хозяйства Украины «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009» числовые значения величин физического износа зданий, элементов зданий и их частей необходимо округлять до целых чисел. Таким образом, величина физического износа с учетом его стоимостного выражения по результатам расчетов составляет - $\Phi_i=41\%$.

12.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЗДАНИЯ лит.В

Характеристики физического износа конструкций здания лит.В представлены в таблице 10.

Таблица 10. Характеристика конструктивных элементов здания лит.В

| № п/п | Конструктивные элементы здания | Наименование материалов конструкций | Износ элемента в зависимости от его технического состояния |
|-------|--------------------------------|--|--|
| 1 | Фундамент | Ленточный каменный | Отдельные глубокие трещины, следы влаги на поверхности цокольной части и стен, неравномерное оседание фундамента Таб.6.1.3 п.п.1,2,3. Физический износ – 40%. |
| 2 | Стены | Деревянные | Повреждение гнилью, перекос стен, следы влаги, деформация. Таб.6.2.1. Физический износ – 60%. |
| 3 | Перекрытие | Деревянное оштукатуренное | Усадковые трещины, отпадание штукатурки, глухой звук при простукивании. Следы протекания на потолке, диагональные трещины. Таб.6.5.2 п.п.1,2,3,4,5,6. Физический износ – 60%. |
| 4 | Крыша и покрытие | 1. Деревянная 2. Покрытие из шиферных листов | 1. Ослабление креплений, поражение гнилью, ослабление врубок. Таб.6.8.1 п.п.1,2,3,4. Физический износ – 60%. 2. Протекание и просветы, отставание листов и трещины, следы протекания. Таб.6.9.4 п.п.1,2,3. Физический износ – 60%. Средневзвешенный физический износ – 60%. |
| 5 | Пол | Деревянный дощатый | Стирание досок в местах хождения, отколы, повреждения, прогины и проседания. Таб.6.10.4 п.п.1,2,3. Физический износ – 50%. |
| 6 | Окна и двери | 1. Оконные блоки деревянные 2. Двери деревянные | 1. Трещины в местах примыкания коробок к стенам. Замаска местами отстала. Оконные рамы местами разошлись и расшатались. Часть приборов повреждена. Таб. 6.11.1 п.п.1,2,3. Физический износ - 60%. 2. Трещины в местах примыкания коробок к стенам и перегородкам. Стертость дверных полотен. Щели и неплотное примыкание. Приборы частично не исправны. Таб. 6.11.3 п.п.1,2. Физический износ - 40%. Средневзвешенный физический износ – 50%. |
| 7 | Внутренняя отделка | 1. Штукатурка 2. Покраска водными смесями 3. Покраска масляная | 1. Массовые трещины и отколы. Выпирание и отпадание штукатурки Таб. 6.12.5 п.п.1,2,3,4. Физический износ - 40%. 2. Массовое повреждение слоя краски, ее вздутие и отставание от основы. Слой краски потемнел и загрязнился. Следы протекания. Таб. 6.12.1 п.п.1,2,3. Физический износ - 60%. 3. Массовое повреждение слоя краски, ее вздутие и отставание от основы. Слой краски потемнел и загрязнился. Следы протекания. матовые пятна, вздутие и осыпание. Таб. 6.12.2 п.п.1,2,3,4. Физический износ - 80%. Средневзвешенный физический износ – 70%. |
| 8 | Электротехнические устройства | Система электрооборудования | Неисправности, ослабление креплений. Частичное повреждение изоляции. Следы ремонта. Потеря эластичности проводов. Таб. 7.4. п.п.1,2. Физический износ - 40%. |
| 9 | Прочие работы | Крыльца, отмостка | Выбоины и трещины. Таб.5.1. Физический износ – 60%. |

При определении физического износа долю элементов и конструкций определяем путем подбора аналога по Сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий для переоценки основных фондов №4. В соответствии с описанием конструктивного и объёмно-планировочного решения по Сборнику УПВС №4, в качестве аналога рассматривается пристройка деревянная одноэтажная (табл.93«а»).

Определяем средневзвешенный физический износ конструктивных элементов здания с учетом их удельного веса. Данные расчета приведены в таблице 11.

Таблица 11. Расчет физического износа здания лит.В

| № п/п | Наименование конструктивных элементов здания | Удельный вес укрупненных конструктивных элементов здания, % | Скорректированный удельный вес конструктивных элементов, % | Физический износ элементов здания или его стоимостное выражение | | |
|-------|--|---|--|---|--|--|
| | | | | по результатам оценки, % | стоимостное выражение физического износа | средневзвешенный физический износ с учетом его стоимостного выражения, % |
| 1 | Фундаменты | 11 | 11 | 40 | 40 | 4,40 |
| 2 | Стены и перегородки | 26 | 26 | 60 | 90 | 23,40 |
| 3 | Перекрытие | 4 | 4 | 60 | 90 | 3,60 |
| 4 | Кровля | 13 | 13 | 60 | 60 | 7,80 |
| 5 | Полы | 7 | 7 | 50 | 50 | 3,50 |
| 6 | Проемы | 14 | 14 | 50 | 50 | 7,00 |
| 7 | Внутренняя отделка | 18 | 18 | 70 | 70 | 12,60 |
| 8 | Электроосвещение | 4 | 4 | 40 | 40 | 1,60 |
| 9 | Прочие работы | 3 | 3 | 60 | 60 | 1,80 |
| Итого | | 100 | 100 | --- | --- | 65,70 |

Исходя из укрупненной оценки технического состояния конструктивных элементов, техническое состояние оценивается как «ветхое», категория работоспособности – «аварийное».

Согласно п.5.8. Стандарта жилищно-коммунального хозяйства Украины «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009» числовые значения величин физического износа зданий, элементов зданий и их частей необходимо округлять до целых чисел. Таким образом, величина физического износа с учетом его стоимостного выражения по результатам расчетов составляет - $\Phi_i=66\%$.

12.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЗДАНИЯ ПРАЧЕЧНОЙ лит.Г

Характеристики физического износа конструкций здания прачечной лит.Г представлены в таблице 12.

Таблица 12. Характеристика конструктивных элементов здания прачечной лит.Г

| № п/п | Конструктивные элементы здания | Наименование материалов и конструкций | Износ элемента в зависимости от его технического состояния |
|-------|--------------------------------|---|--|
| 1 | Фундамент | Ленточный кирпичный | Отдельные глубокие трещины, следы влаги на поверхности цокольной части и стен, неравномерное оседание фундамента. Таб.6.1.3 п.п.1,2,3. Физический износ – 35%. |
| 2 | Стены и перегородки | 1.Стены шлакоблочные 2.Перегородки кирпичные | 1. Отдельные трещины и выбоины. Массовое отпадание штукатурки, трещины в карнизах и перемычках, следы влаги на поверхности, отпадание штукатурки. Таб.6.2.7 п.п.1,2,3,4. Физический износ – 40%. 2. Трещины в местах примыкания перегородок к потолку. Таб.6.4.2 п.1,2. Физический износ – 40%. Средневзвешенный физический износ – 40%. |
| 3 | Перекрытие | Железобетонные плиты | Трещины в местах примыкания к стенам. Усадочные трещины по фактурному слою. Следы протекания, местами оголение рабочей арматуры. Таб.6.5.6 п.п.1,2,3,4. Физический износ – 40%. |
| 4 | Покрытие крыши | Мягкий рулонный материал (толь) | Разрывы и иные повреждения верхнего и нижнего слоя покрытия. Массовое вздутие. Таб.6.9.2. Физический износ – 60%. |
| 5 | Пол | 1.Бетонный 2.Деревянный дощатый 3. Из керамических плиток | 1. Отдельные выбоины и волосяные трещины, стирание поверхности в местах хождения. Таб.6.10.1 п.п.1,2. Физический износ – 40%. 2. Стирание досок в местах хождения, отколы, повреждения, прогины и проседания. Таб.6.10.4 п.п.1,2,3. |

| | | | |
|----|----------------------------------|---|---|
| | | 4. Из рулонных материалов | Физический износ – 50%. 3. Отколы и трещины отдельных плиток. Вздутие и отставание от основы. Таб.6.10.2 п.п.1,2,3. Физический износ – 50%. 4. Отставание материала, вздутие, стертость материала возле дверей и в местах хождения. Местами материал пола стертый, пробитый. Таб.6.10.6 п.п.1,2,3. Физический износ – 50%. Средневзвешенный физический износ – 50%. |
| 6 | Окна и двери | 1.Оконные блоки деревянные 2. Двери деревянные | 1. Трещины в местах примыкания коробок к стенам. Замаска местами отстала. Оконные рамы местами разошлись и расшатались. Часть приборов повреждена. Таб. 6.11.1 п.п.1,2,3. Физический износ - 60%. 2. Трещины в местах примыкания коробок к стенам и перегородкам. Стертость дверных полотен. Щели и неплотное примыкание. Приборы частично не исправны. Таб. 6.11.3 п.п.1,2. Физический износ - 40%. Средневзвешенный физический износ -50%. |
| 7 | Внутренняя отделка | 1. Штукатурка 2.Покраска водными смесями 3. Покраска масляная 4.Облицовка керамическими плитками | 1.Массовые трещины и отколы. Выпирание и отпадание штукатурки Таб. 6.12.5 п.п.1,2,3,4. Физический износ - 40%. 2. Массовое повреждение слоя краски, ее вздутие и отставание от основы. Слой краски потемнел и загрязнился. Следы протекания. Таб. 6.12.1 п.п.1,2,3,4. Физический износ - 70%. 3. Массовое повреждение слоя краски, ее вздутие и отставание от основы. Слой краски потемнел и загрязнился. Следы протекания, матовые пятна, вздутие и осыпание. Таб. 6.12.2 п.п.1,2,3,4. Физический износ - 80%. 4. Трещины и отколы в плитках. Местами отсутствие плитки. Таб. 6.12.4 п.п.1,2. Физический износ - 40%. Средневзвешенный физический износ – 60%. |
| 8 | Санитарно-технические устройства | 1.Система холодного водоснабжения 2. Канализационная система | 1.Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры. Массовое отсутствие приборов. Таб. 7.3. п.п.1,2,3. Физический износ - 50%. 2.Ослабление мест крепления, массовое отсутствие приборов. Таб.7.4 п.п.1,2,3. Физический износ – 50%. Средневзвешенный физический износ – 50%. |
| 9 | Электротехнические устройства | Система электрооборудования | Неисправности, ослабление креплений. Частичное повреждение изоляции. Следы ремонта. Потеря эластичности проводов. Таб. 7.4. п.п.1,2. Физический износ - 40%. |
| 10 | Прочие работы | Крыльца, отмостка | Выбоины и трещины. Таб.5.1.Физический износ – 50%. |

При определении физического износа долю элементов и конструкций определяем путем подбора аналога по Сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий для переоценки основных фондов №4. В соответствии с описанием конструктивного и объёмно-планировочного решения по Сборнику УПВС №4, в качестве аналога рассматривается прачечная кирпичная одноэтажная (табл.76 «а»).

Определяем средневзвешенный физический износ конструктивных элементов здания прачечной с учетом их удельного веса. Данные расчета приведены в таблице 13.

Таблица 13. Расчет физического износа здания прачечной лит.Г

| № п/п | Наименование конструктивных элементов здания | Удельный вес укрупненных конструктивных элементов здания, % | Скорректированный удельный вес конструктивных элементов, % | Физический износ элементов здания или его стоимостное выражение | | |
|-------|--|---|--|---|--|--|
| | | | | по результатам оценки, % | стоимостное выражение физического износа | средневзвешенный физический износ с учетом его стоимостного выражения, % |
| 1 | Фундаменты | 9 | 9 | 35 | 35 | 3,15 |
| 2 | Стены и перегородки | 27 | 27 | 40 | 40 | 10,80 |
| 3 | Перекрытие | 7 | 7 | 40 | 40 | 2,80 |
| 4 | Кровля | 7 | 7 | 60 | 60 | 4,20 |
| 5 | Полы | 8 | 8 | 50 | 50 | 4,00 |
| 6 | Проемы | 8 | 8 | 50 | 50 | 4,00 |
| 7 | Внутренняя отделка | 9 | 9 | 60 | 60 | 5,40 |
| 8 | Санитарно-технические устройства | 14 | 14 | 50 | 50 | 7,00 |
| 9 | Электротехнические устройства | 5 | 5 | 40 | 40 | 2,00 |
| 10 | Прочие работы | 6 | 6 | 50 | 50 | 3,00 |
| Итого | | 100 | 100 | --- | --- | 46,35 |

Исходя из укрупненной оценки технического состояния конструктивных элементов, техническое состояние оценивается как **«неудовлетворительное»**, категория работоспособности – **«ограниченно работоспособное»**.

Согласно п.5.8. Стандарта жилищно-коммунального хозяйства Украины «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009» числовые значения величин физического износа зданий, элементов зданий и их частей необходимо округлять до целых чисел. Таким образом, величина физического износа с учетом его стоимостного выражения по результатам расчетов составляет - $\Phi_i=46\%$.

12.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЗДАНИЯ СТОЛОВОЙ лит.Д И ПРИСТРОЙКИ лит.д5

Характеристики физического износа конструкций здания столовой лит.Д и пристройки лит.д5 представлены в таблице 14.

Таблица 14. Характеристика конструктивных элементов здания столовой лит.Д и пристройки лит.д5

| № п/п | Конструктивные элементы здания | Наименование материалов конструкций | Изнас элемента в зависимости от его технического состояния |
|-------|--------------------------------|--|--|
| 1 | Фундамент | Ленточный кирпичный | Отдельные глубокие трещины, следы влаги на поверхности цокольной части и стен, неравномерное оседание фундамента Таб.6.1.3 п.п.1,2,3. Физический износ – 50%. |
| 2 | Стены и перегородки | 1. Стены кирпичные 2. Перегородки кирпичные | 1. Отдельные трещины и выбоины. Отпадание штукатурки, трещины в карнизах и перемычках, следы влаги на поверхности, частичное разрушение кладки. Таб.6.2.5 п.п.1,2,3,4,5. Физический износ – 50%. 2. Трещины в местах примыкания перегородок к потолку. Таб.6.4.2 п.1,2,5. Физический износ – 50%. Средневзвешенный физический износ – 50%. |
| 3 | Перекрытие | Деревянное оштукатуренное | Усадковые трещины, отпадание штукатурки, глухой звук при простукивании. Следы протекания на потолке, диагональные трещины. Таб.6.5.2 п.п.1,2,3,4,5,6. Физический износ – 60%. |

| | | | |
|----|----------------------------------|---|---|
| 4 | Крыша покрытие | и 1. Деревянная 2. Покрытие из шиферных листов | 1. Ослабление креплений, поражение гнилью, ослабление врубок. Таб.6.8.1 п.п.1,2,3,4. Физический износ – 70%. 2. Протекание и просветы, отставание листов и трещины, следы протекания. Таб.6.9.4 п.п.1,2,3,4. Физический износ – 70%. Средневзвешенный физический износ – 70%. |
| 5 | Пол | Деревянный дощатый | Стирание досок в местах хождения, отколы, повреждения, прогины и проседания. Таб.6.10.4 п.п.1,2,3,4. Физический износ – 60%. Средневзвешенный физический износ – 60%. |
| 6 | Окна и двери | 1. Оконные блоки деревянные 2. Двери деревянные | 1. Трещины в местах примыкания коробок к стенам. Замаска местами отстала. Оконные рамы местами разошлись и расшатались. Часть приборов повреждена. Таб. 6.11.1 п.п.1,2,3. Физический износ - 60%. 2. Трещины в местах примыкания коробок к стенам и перегородкам. Стертость дверных полотен. Щели и неплотное примыкание. Приборы частично не исправны. Таб. 6.11.3 п.п.1,2,3 Физический износ - 60%. Средневзвешенный физический износ оконных блоков – 60%. |
| 7 | Внутренняя отделка | 1. Штукатурка 2. Покраска водными смесями 3. Покраска масляная 4. Облицовка керамическими плитками | 1. Массовые трещины и отколы. Выпирание и отпадание штукатурки. Таб. 6.12.5 п.п.1,2,3,4,5,6. Физический износ - 60%. 2. Массовое повреждение слоя краски, ее вздутие и отставание от основы. Слой краски потемнел и загрязнился. Следы протекания. Таб. 6.12.1 п.п.1,2,3. Физический износ - 60%. 3. Массовое повреждение слоя краски, ее вздутие и отставание от основы. Слой краски потемнел и загрязнился. Следы протекания. матовые пятна, вздутие и осыпание. Таб. 6.12.2 п.п.1,2,3,4. Физический износ - 80%. 4. Трещины и отколы в плитках. Местами отсутствие плитки. Таб. 6.12.4 п.п.1,2,3. Физический износ - 50%. Средневзвешенный физический износ – 65%. |
| 8 | Санитарно-технические устройства | 1. Система холодного водоснабжения 2. Канализационная система | 1. Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры. Массовое отсутствие приборов. Таб. 7.3. п.п.1,2,3. Физический износ - 60%. 2. Ослабление мест крепления. Таб.7.4 п.п.1,2,3. Физический износ – 60%. Средневзвешенный физический износ – 60%. |
| 9 | Электротехнические устройства | Система электрооборудования | Неисправности, ослабление креплений. Частичное повреждение изоляции. Следы ремонта. Потеря эластичности проводов. Таб. 7.4. п.п.1,2,3. Физический износ - 60%. |
| 10 | Прочие работы | Крыльца, отмостка | Выбоины и трещины. Разрушения со стороны моря. Таб.5.1. Физический износ – 60%. |

При определении физического износа долю элементов и конструкций определяем путем подбора аналога по Сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий для переоценки основных фондов №5. В соответствии с описанием конструктивного и объёмно-планировочного решения по Сборнику УПВС №5, в качестве аналога рассматривается одноэтажно без подвалов кирпичное здание столовой (табл.20 «а»).

Определяем средневзвешенный физический износ конструктивных элементов кирпичной столовой с учетом их удельного веса. Данные расчета приведены в таблице 15.

Таблица 15. Расчет физического износа здания столовой лит.Д и пристройки лит.д5

| № п/п | Наименование конструктивных элементов здания | Удельный вес укрупненных конструктивных элементов здания, % | Скорректированный удельный вес конструктивных элементов, % | Физический износ элементов здания или его стоимостное выражение | | |
|-------|--|---|--|---|--|--|
| | | | | по результатам оценки, % | стоимостное выражение физического износа | средневзвешенный физический износ с учетом его стоимостного выражения, % |
| 1 | Фундаменты | 10 | 10 | 50 | 80 | 8,00 |
| 2 | Стены и перегородки | 28 | 28 | 50 | 80 | 22,40 |
| 3 | Перекрытие | 7 | 7 | 60 | 90 | 6,30 |
| 4 | Кровля | 9 | 9 | 70 | 70 | 6,30 |
| 5 | Полы | 9 | 9 | 60 | 60 | 5,40 |
| 6 | Проемы | 7 | 7 | 60 | 60 | 4,20 |
| 7 | Отделочные работы | 12 | 12 | 65 | 65 | 7,80 |
| 8 | Санитарно-технические устройства | 12 | 12 | 60 | 60 | 7,20 |
| 9 | Электротехнические устройства | 5 | 5 | 60 | 60 | 3,00 |
| 10 | Прочие | 1 | 1 | 60 | 60 | 0,6 |
| Итого | | 100 | 100 | --- | --- | 71,20 |

Исходя из укрупненной оценки технического состояния конструктивных элементов, техническое состояние оценивается как «ветхое», категория работоспособности – «аварийное».

Согласно п.5.8. Стандарта жилищно-коммунального хозяйства Украины «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009» числовые значения величины физического износа зданий, элементов зданий и их частей необходимо округлять до целых чисел. Таким образом, величина физического износа с учетом его стоимостного выражения по результатам расчетов составляет - $\Phi_{и}=71\%$.

12.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЗДАНИЯ лит.Д' И ПРИСТРОЕК лит.д, лит.д1, лит.д2, лит.д3, лит.д4

Характеристики физического износа конструкций здания лит.Д' и пристроек лит.д, лит.д1, лит.д2, лит.д3, лит.д4 представлены в таблице 16.

Таблица 16. Характеристика конструктивных элементов здания лит.Д' и пристроек лит.д, лит.д1, лит.д2, лит.д3, лит.д4

| № п/п | Конструктивные элементы здания | Наименование материалов конструкций | И | Износ элемента в зависимости от его технического состояния |
|-------|--------------------------------|--|---------|---|
| 1 | Фундамент | Деревянный столбчатый | | Искривление горизонтальных линий стен. Оседание и разрушение отдельных частей стен, неравномерное оседание фундамента. Таб.6.1.1 п.п.1,2,3. Физический износ – 60%. |
| 2 | Стены | Деревянные | | Повреждение гнилью, перекося стен, следы влаги, деформация. Таб.6.2.1. Физический износ – 60%. |
| 3 | Перекрытие | Деревянное оштукатуренное | | Усадочные трещины, отпадение штукатурки, глухой звук при простукивании. Следы протекания на потолке, диагональные трещины. Таб.6.5.2 п.п.1,2,3,4,5,6. Физический износ – 60%. |
| 4 | Крыша покрытие | 1. Деревянная 2. Покрытие шиферных листов | и из | 1. Ослабление креплений, поражение гнилью, ослабление врубок. Таб.6.8.1 п.п.1,2,3,4. Физический износ – 60%. 2. Протекание и просветы, отставание листов и трещины, следы протекания. Таб.6.9.4 п.п.1,2,3. Физический износ – 60%. Средневзвешенный физический износ – 60%. |

| | | | |
|---|-------------------------------|---|--|
| 5 | Пол | Деревянный дощатый | Стирание досок в местах хождения, отколы, повреждения, прогины и проседания, повреждения. Таб.6.10.4 п.п.1,2,3,4. Физический износ – 60% |
| 6 | Окна и двери | 1.Оконные блоки деревянные 2. Двери деревянные | 1. Трещины в местах примыкания коробок к стенам. Замазка местами отстала. Оконные рамы местами разошлись и расшатались. Часть приборов повреждена. Таб. 6.11.1 п.п.1,2,3. Физический износ - 60%. 2. Трещины в местах примыкания коробок к стенам и перегородкам. Стертость дверных полотен. Щели и неплотное примыкание. Приборы частично не исправны. Таб. 6.11.3 п.п.1,2,3. Физический износ - 60%. Средневзвешенный физический износ оконных блоков – 60%. |
| 7 | Внутренняя отделка | 1. Штукатурка 2.Покраска водными смесями 3. Покраска масляная | 1.Массовые трещины и отколы. Выпирание и отпадание штукатурки .Таб. 6.12.5 п.п.1,2,3,4. Физический износ - 40%. 2. Массовое повреждение слоя краски, ее вздутие и отставание от основы. Слой краски потемнел и загрязнился. Следы протекания. Таб. 6.12.1 п.п.1,2,3. Физический износ - 60%. 3. Массовое повреждение слоя краски, ее вздутие и отставание от основы. Слой краски потемнел и загрязнился. Следы протекания. матовые пятна, вздутие и осыпание. Таб. 6.12.2 п.п.1,2,3,4. Физический износ - 80%. Средневзвешенный физический износ – 70%. |
| 8 | Электротехнические устройства | Система электрооборудования | Неисправности, ослабление креплений. Частичное повреждение изоляции. Следы ремонта. Потеря эластичности проводов. Таб. 7.4. п.п.1,2,3. Физический износ - 60%. |
| 9 | Прочие работы | Крыльца, отмостка | Выбоины и трещины. Таб.5.1. Физический износ – 70%. |

При определении физического износа, долю элементов и конструкций определяем путем подбора аналога по Сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий для переоценки основных фондов №2. В соответствии с описанием конструктивного и объёмно-планировочного решения по Сборнику УПВС №2 в качестве аналога рассматривается одноэтажное деревянное здание столовой (табл.264«а»).

Определяем средневзвешенный физический износ конструктивных элементов деревянной столовой с учетом их удельного веса. Данные расчета приведены в таблице 17.

Таблица 17. Расчет физического износа здания лит.Д' и пристроек лит.д, лит.д1, лит.д2, лит.д3, лит.д4

| № п/п | Наименование конструктивных элементов здания | Удельный вес укрупненных конструктивных элементов здания, % | Скорректированный удельный вес конструктивных элементов, % | Физический износ элементов здания или его стоимостное выражение | | |
|-------|---|---|--|---|--|--|
| | | | | по результатам оценки, % | стоимостное выражение физического износа | средневзвешенный физический износ с учетом его стоимостного выражения, % |
| 1 | Фундаменты | 8 | 8,33 | 60 | 90 | 7,50 |
| 2 | Стены | 25 | 26,04 | 60 | 90 | 23,44 |
| 3 | Перекрытие | 9 | 9,37 | 60 | 90 | 8,43 |
| 4 | Кровля | 8 | 8,33 | 60 | 60 | 5,00 |
| 5 | Полы | 7 | 7,29 | 60 | 60 | 4,37 |
| 6 | Проемы | 13 | 13,54 | 60 | 60 | 8,12 |
| 7 | Печи | 4 | --- | --- | --- | --- |
| 8 | Отделочные работы | 16 | 16,67 | 70 | 70 | 11,67 |
| 9 | Санитарно-технические и электротехнические устройства | 8 | 8,33 | 60 | 60 | 5,00 |
| 10 | Прочие | 2 | 2,08 | 70 | 70 | 1,46 |
| Итого | | 100 | 100 | --- | --- | 74,99 |

Исходя из укрупненной оценки технического состояния конструктивных элементов, техническое состояние оценивается как «ветхое», категория работоспособности – «аварийное».

Согласно п.5.8. Стандарта жилищно-коммунального хозяйства Украины «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009» числовые значения величин физического износа зданий, элементов зданий и их частей необходимо округлять до целых чисел. Таким образом, величина физического износа с учетом его стоимостного выражения по результатам расчетов составляет - $\Phi_{и}=75\%$.

12.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЗДАНИЯ НАСОСНОЙ лит.Л

Характеристики физического износа конструкций здания насосной лит.Л представлены в таблице 18.

Таблица 18. Характеристика конструктивных элементов здания насосной лит.Л

| № п/п | Конструктивные элементы здания | Наименование материалов и конструкций | Износ элемента в зависимости от его технического состояния |
|-------|--------------------------------|--|---|
| 1 | Фундамент | Ленточный каменный | Отдельные глубокие трещины, следы влаги на поверхности цокольной части и стен, неравномерное оседание фундамента Таб.6.1.3 п.п.1,2,3,4. Физический износ – 45%. |
| 2 | Стены | Кирпичные | Отдельные трещины и выбоины. Отпадание штукатурки, трещины в карнизах и перемычках, следы влаги на поверхности, частичное разрушение кладки. Таб.6.2.5 п.п.1,2,3,4,5. Физический износ – 50%. |
| 3 | Перекрытие | Деревянное оштукатуренное | Усадковые трещины, отпадание штукатурки, глухой звук при простукивании. Следы протекания на потолке, диагональные трещины. Таб.6.5.2 п.п.1,2,3,4,5,6. Физический износ – 60%. |
| 4 | Крыша и покрытие | 1. Деревянная 2. Покрытие из шиферных листов | 1. Ослабление креплений, поражение гнилью, ослабление врубок. Таб.6.8.1 п.п.1,2,3,4. Физический износ – 60%. 2. Протекание и просветы, отставание листов и трещины, следы протекания. Таб.6.9.4 п.п.1,2,3. Физический износ – 60%. Средневзвешенный физический износ – 60%. |
| 5 | Пол | Деревянный дощатый | Стирание досок в местах хождения, отколы, повреждения, прогины и проседания. Таб.6.10.4 п.п.1,2,3. Физический износ – 50%. |
| 6 | Окна и двери | 1. Оконные блоки деревянные 2. Двери деревянные | 1. Трещины в местах примыкания коробок к стенам. Замазка местами отстала. Оконные рамы местами рассохлись и расшатались. Часть приборов повреждена. Таб. 6.11.1 п.п.1,2,3. Физический износ - 60%. 2. Трещины в местах примыкания коробок к стенам и перегородкам. Стертость дверных полотен. Щели и неплотное примыкание. Приборы частично не исправны. Таб. 6.11.3 п.п.1,2. Физический износ - 40%. Средневзвешенный физический износ оконных блоков – 50%. |
| 7 | Внутренняя отделка | 1. Штукатурка 2. Покраска водными смесями 3. Покраска масляная | 1. Массовые трещины и отколы. Выпирание и отпадание штукатурки. Таб. 6.12.5 п.п.1,2,3,4. Физический износ - 40%. 2. Массовое повреждение слоя краски, ее вздутие и отставание от основы. Слой краски потемнел и загрязнился. Следы протекания. Таб. 6.12.1 п.п.1,2,3. Физический износ - 60%. 3. Массовое повреждение слоя краски, ее вздутие и отставание от основы. Слой краски потемнел и загрязнился. Следы протекания. матовые пятна, вздутие и осыпание. Таб. 6.12.2 п.п.1,2,3,4. Физический износ - 80%. Средневзвешенный физический износ – 70%. |
| 8 | Электротехнические | Система электрооборудования | Неисправности, ослабление креплений. Частичное повреждение изоляции. Следы ремонта. Потеря |

| | | | |
|---|---------------|-------------------|---|
| | устройства | | эластичности проводов. Таб. 7.4. п.п.1,2,3. Физический износ - 60%. |
| 9 | Прочие работы | Крыльца, отмостка | Выбойны и трещины. Таб.5.1. Физический износ – 60%. |

При определении физического износа долю элементов и конструкций определяем путем подбора аналога по Сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий для переоценки основных фондов №3. В соответствии с описанием конструктивного и объёмно-планировочного решения по Сборнику УПВС №3, в качестве аналога рассматривается одноэтажное кирпичное здание насосной станции (табл.70 «а»).

Определяем средневзвешенный физический износ конструктивных элементов здания насосной с учетом их удельного веса. Данные расчета приведены в таблице 19.

Таблица 19. Расчет физического износа здания насосной лит.Л

| № п/п | Наименование конструктивных элементов здания | Удельный вес укрупненных конструктивных элементов здания, % | Скорректированный удельный вес конструктивных элементов, % | Физический износ элементов здания или его стоимостное выражение | | |
|-------|---|---|--|---|--|--|
| | | | | по результатам оценки, % | стоимостное выражение физического износа | средневзвешенный физический износ с учетом его стоимостного выражения, % |
| 1 | Фундамент | 10 | 10 | 45 | 70 | 7,00 |
| 2 | Стены и перегородки | 26 | 26 | 50 | 80 | 20,80 |
| 3 | Перекрытие | 9 | 9 | 60 | 90 | 8,10 |
| 4 | Кровля | 8 | 8 | 60 | 60 | 4,80 |
| 5 | Полы | 7 | 7 | 50 | 50 | 3,50 |
| 6 | Проемы | 10 | 10 | 50 | 50 | 5,00 |
| 7 | Внутренняя отделка | 13 | 13 | 70 | 70 | 9,10 |
| 8 | Санитарно-технические и электротехнические устройства | 15 | 15 | 60 | 60 | 9,00 |
| 9 | Прочие | 2 | 2 | 60 | 60 | 1,2 |
| Итого | | 100 | 100 | --- | --- | 68,5 |

Исходя из укрупненной оценки технического состояния конструктивных элементов, техническое состояние оценивается как «ветхое», категория работоспособности – «аварийное».

Согласно п.5.8. Стандарта жилищно-коммунального хозяйства Украины «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009» числовые значения величин физического износа зданий, элементов зданий и их частей необходимо округлять до целых чисел. Таким образом, величина физического износа с учетом его стоимостного выражения по результатам расчетов составляет - $\Phi_i=69\%$.

12.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА СООРУЖЕНИЙ

Навес лит.И потерял горизонтальное положение, его деревянные конструкции повреждены гнилью, рассохлись. Шиферные листы навеса имеют трещины, наблюдается отсутствие отдельных листов.

Замощение №I имеет массовые глубокие трещины, сколы и выбоины, наблюдается потеря горизонтального положения.

Замощение №II потеряло горизонтальное положение, наблюдается массовое отсутствие плит и их разрушение.

Заборы №1, №2 потеряли горизонтальное и вертикальное положение, массовое разрушение и повреждение гнилью деревянных конструкций.

Бассейн лит.М, колодец лит.Н, сливная яма №5, люки №4:

- разрушение оголовков;

- массовые трещины, сколы;
 - подтопление грунтовыми водами; наличие морской воды в резервуарах.
 Физический износ сооружений навеса лит.И, замощения №I, №II ; заборов №1, №2; бассейна лит.М; колодца лит.Н; сливной ямы №5, люка №4 находится на уровне 70% (таб.5.1. Стандарт жилищно-коммунального хозяйства Украины "Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009). Физический износ с учетом стоимостного выражения находится на уровне 90%.

12.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стоимость замещения определяется исходя из стоимости текущих затрат на создание функционально-строительного аналога – объекта, который подобен по функциональному назначению тому, который оценивается, и может быть ему удовлетворительной заменой. Текущую стоимость строительства функционально-строительного аналога определим методом сравнительной единицы (единичного показателя).

12.9.1. Определение стоимости замещения спального корпуса лит.А и мансарды лит.Мс

Определение стоимости единичного показателя спального корпуса лит.А и мансарды лит.Мс в текущих ценах представлено в таблице 20.

Таблица 20. Определение стоимости единичного показателя спального корпуса лит.А и мансарды лит.Мс в текущих ценах

| Название показателя и поправочных коэффициентов | Значение коэффициента |
|---|-----------------------|
| Стоимость единичного показателя 1м ³ (Vao69) в ценах 1969г, руб/м ³ (сборник УПВС №5, таб.18«а») | 29,8 |
| Корректировка на отсутствие центрального отопления, вентиляции, слаботочных устройств (сборник УПВС №5, примечание к таб.18) | -2,3-3,1-0,4 = - 5,8% |
| Корректирование по III –му климатическому району, К поправ (сборник УПВС №5, Общие указания, п.7) | 0,98 |
| Индекс изменение сметной стоимости работ с 1969 г. на 01.01.91, Kd1 (постановление госкомитета СССР по делам строительства №94 от 11 мая 1983г) | 1,16 |
| Территориальный коэффициент, Kd2 (постановление госкомитета СССР по делам строительства №94 от 11 мая 1983г. | 1,03 |
| Коэффициент изменения стоимости строительства с 1991г. на 01.07.2015г. (письмо Министерства регионального развития, строительства) | 31,90 |
| Индекс дефляции за июль 2015г. | 0,99 |
| Индекс дефляции за август 2015г. | 0,992 |
| Индекс инфляции за сентябрь 2015г. | 1,023 |
| Стоимость единичного показателя на дату оценки, Vao2015, грн/м ³ | 1053,42 |

Стоимость замещения в ценах 2015 найдем умножив Vao2015 на строительный объём.

Таблица 21. Определение стоимости замещения спального корпуса лит.А и мансарды лит.Мс

| Название | Строительный объём, м ³ | Стоимость ед.показ. Vao2015, грн/м ³ | Стоимость замещения, V, грн. |
|--------------------------------|------------------------------------|---|------------------------------|
| Здание лит.А и мансарды лит.Мс | 1078 | 1053,42 | 1135586,76 |

12.9.2. Определение стоимости замещения административного корпуса лит.Б, лит.Б' со всеми пристройками

Определение стоимости единичного показателя административного корпуса лит.Б,лит.Б' со всеми пристройками в текущих ценах представлено в таблице 22.

Таблица 22. Определение стоимости единичного показателя административного корпуса лит.Б,лит.Б' со всеми пристройками в текущих ценах

| Название показателя и поправочных коэффициентов | Значение коэффициента |
|--|-----------------------|
| Стоимость единичного показателя 1м ³ (Vao69) в ценах 1969г, руб/м ³ (сборник УПВС №5, таб.22«а») | 20,4 |
| Корректировка на отсутствие центрального отопления, вентиляции, слаботочных устройств (сборник УПВС №5, примечание к таб.22) | -3,3-1,2-3 = - 7,5% |
| Корректирование по III –му климатическому району, К поправ (сборник УПВС №5, Общие указания, п.7) | 0,98 |
| Индекс изменение сметной стоимости работ с 1969 г. на 01.01.91,Kd1 (постановление госкомитета СССР по делам строительства №94 от 11 мая 1983г) | 1,16 |
| Территориальный коэффициент, Kd2 (постановление госкомитета СССР по делам строительства №94 от 11 мая 1983г. | 1,03 |
| Коэффициент изменения стоимости строительства с 1991г. на 01.07.2015г. (письмо Министерства регионального развития, строительства) | 31,90 |
| Индекс дефляции за июль 2015г. | 0,99 |
| Индекс дефляции за август 2015г. | 0,992 |
| Индекс инфляции за сентябрь 2015г. | 1,023 |
| Стоимость единичного показателя на дату оценки, Vao2015, грн/ м ³ | 708,12 |

Стоимость замещения в ценах 2015 найдем умножив Vao2015 на строительный объём.

Таблица 23. Определение стоимости замещения административного корпуса лит.Б, лит.Б' со всеми пристройками

| Название | Строительный объём, м ³ | Стоимость ед.показ. Vao2015, грн/м ³ | Стоимость замещения, V, грн. |
|---|------------------------------------|---|------------------------------|
| Административный корпус лит.Б, лит.Б' со всеми пристройками | 551 | 708,12 | 390174,12 |

12.9.3. Определение стоимости замещения здания лит.В (в том числе тамбура лит.в)

Определение стоимости единичного показателя здания лит.В в текущих ценах представлено в таблице 24.

Таблица 24. Определение стоимости единичного показателя здания лит.В (в том числе тамбура лит.в) в текущих ценах

| Название показателя и поправочных коэффициентов | Значение коэффициента |
|--|-----------------------|
| Стоимость единичного показателя 1м ³ (Vao69) в ценах 1969г, руб/м ³ (сборник УПВС №4, таб.93«а») | 11,1 |
| Корректирование по III –му климатическому району, К поправ (сборник УПВС №4, Общие указания, п.8) | 0,94 |
| Индекс изменение сметной стоимости работ с 1969 г. на 01.01.91,Kd1 (постановление госкомитета СССР по делам строительства №94 от 11 мая 1983г) | 1,16 |
| Территориальный коэффициент, Kd2 (постановление госкомитета СССР по делам строительства №94 от 11 мая 1983г. | 1,03 |
| Коэффициент изменения стоимости строительства с 1991г. на | 31,90 |

| | |
|---|--------|
| 01.07.2015г. (письмо Министерства регионального развития, строительства) | |
| Индекс дефляции за июль 2015г. | 0,99 |
| Индекс дефляции за август 2015г. | 0,992 |
| Индекс инфляции за сентябрь 2015г. | 1,023 |
| Стоимость единичного показателя на дату оценки, V_{ao2015} , грн/м ³ | 399,54 |

Стоимость замещения в ценах 2015 найдем умножив V_{ao2015} на строительный объём.

Таблица 25. Определение стоимости замещения здания лит.В (в том числе тамбура лит.в)

| Название | Строительный объём, м ³ | Стоимость ед.показ. V_{ao2015} , грн/м ³ | Стоимость замещения, V, грн. |
|---|------------------------------------|---|------------------------------|
| Здание лит.В (в том числе тамбур лит.в) | 142 | 399,54 | 56734,68 |

12.9.4. Определение стоимости замещения здания прачечной лит.Г

Определение стоимости единичного показателя здания прачечной лит.Г в текущих ценах представлено в таблице 26.

Таблица 26. Определение стоимости единичного показателя здания прачечной лит.Г в текущих ценах

| Название показателя и поправочных коэффициентов | Значение коэффициента |
|---|---------------------------|
| Стоимость единичного показателя 1м ³ (V_{ao69}) в ценах 1969г, руб/м ³ (сборник УПВС №4, таб.76 «а») | 21,7 |
| Корректировка на отсутствие горячего водоснабжения, вентиляции, радио, телефона (сборник УПВС №4, примечание таб.76) | $-4,6-3-0,5-0,4 = -8,5\%$ |
| Корректировка на группу капитальности (Общая часть к Сборникам УПВС, п.4) | 0,86 |
| Корректирование по III –му климатическому району, К поправ (сборник УПВС №4, Общие указания, п.8) | 0,94 |
| Индекс изменение сметной стоимости работ с 1969 г. на 01.01.91, Kd1 (постановление госкомитета СССР по делам строительства №94 от 11 мая 1983г) | 1,16 |
| Территориальный коэффициент, Kd2 (постановление госкомитета СССР по делам строительства №94 от 11 мая 1983г. | 1,03 |
| Коэффициент изменения стоимости строительства с 1991г. на 01.07.2015г. (письмо Министерства регионального развития, строительства) | 31,90 |
| Индекс дефляции за июль 2015г. | 0,99 |
| Индекс дефляции за август 2015г. | 0,992 |
| Индекс инфляции за сентябрь 2015г. | 1,023 |
| Стоимость единичного показателя на дату оценки, V_{ao2015} , грн/м ³ | 614,63 |

Стоимость замещения в ценах 2015 найдем умножив V_{ao2015} на строительный объём.

Таблица 27. Определение стоимости замещения здания прачечной лит.Г

| Название | Строительный объём, м ³ | Стоимость ед.показ. V_{ao2015} , грн/м ³ | Стоимость замещения, V, грн. |
|------------------------|------------------------------------|---|------------------------------|
| Здание прачечной лит.Г | 547 | 614,63 | 336202,61 |

12.9.5. Определение стоимости замещения здания столовой лит.Д и пристройки лит.д5
 Определение стоимости единичного показателя здания столовой лит.Д и пристройки лит.д5 в текущих ценах представлено в таблице 28.

Таблица 28. Определение стоимости единичного показателя здания столовой лит.Д и пристройки лит.д5 в текущих ценах

| Название показателя и поправочных коэффициентов | Значение коэффициента |
|--|-----------------------|
| Стоимость единичного показателя 1м ³ (Vao69) в ценах 1969г, руб/м ³ (сборник УПВС №5, таб.20 «а») | 20,3 |
| Корректировка на отсутствие центрального отопления, горячего водоснабжения, вентиляции, слаботочных устройств (сборник УПВС №5, примечание таб.20) | -3,1-1,6-3-0,2=-7,9% |
| Корректирование по III –му климатическому району, К поправ (сборник УПВС №5, Общие указания, п.7) | 0,98 |
| Индекс изменение сметной стоимости работ с 1969 г. на 01.01.91,Kd1 (постановление госкомитета СССР по делам строительства №94 от 11 мая 1983г) | 1,16 |
| Территориальный коэффициент, Kd2 (постановление госкомитета СССР по делам строительства №94 от 11 мая 1983г. | 1,03 |
| Коэффициент изменения стоимости строительства с 1991г. на 01.07.2015г. (письмо Министерства регионального развития, строительства) | 31,90 |
| Индекс дефляции за июль 2015г. | 0,99 |
| Индекс дефляции за август 2015г. | 0,992 |
| Индекс инфляции за сентябрь 2015г. | 1,023 |
| Стоимость единичного показателя на дату оценки, Vao2015, грн/ м ³ | 701,60 |

Стоимость замещения в ценах 2015 найдем умножив Vao2015 на строительный объём.

Таблица 29. Определение стоимости замещения здания столовой лит.Д и пристройки лит.д5

| Название | Строительный объём, м ³ | Стоимость ед.показ. Vao2015, грн/м ³ | Стоимость замещения, V, грн. |
|---|------------------------------------|---|------------------------------|
| Здание столовой лит.Д и пристройки лит.д5 | 391 | 701,60 | 274325,60 |

12.9.6. Определение стоимости замещения здания столовой лит.Д' и пристроек лит.д,д1,д2,д3,д4

Определение стоимости единичного показателя здания столовой лит.Д' и пристроек лит.д,д1,д2,д3,д4 в текущих ценах представлено в таблице 30.

Таблица 30. Определение стоимости единичного показателя здания столовой лит.Д' и пристроек лит.д,д1,д2,д3,д4 в текущих ценах

| Название показателя и поправочных коэффициентов | Значение коэффициента |
|--|-----------------------|
| Стоимость единичного показателя 1м ³ (Vao69) в ценах 1969г, руб/м ³ (сборник УПВС №2, таб.264 «а») | 18,9 |
| Корректировка на отсутствие печи (сборник УПВС №2, примечание таб.264) | -4% |
| Корректирование по III –му климатическому району, К поправ (сборник УПВС №2, Техническая часть) | 0,95 |
| Индекс изменение сметной стоимости работ с 1969 г. на 01.01.91,Kd1 (постановление госкомитета СССР по делам строительства №94 от 11 мая 1983г) | 1,16 |
| Территориальный коэффициент, Kd2 (постановление госкомитета СССР по делам строительства №94 от 11 мая | 1,03 |

| | |
|--|--------|
| 1983г. | |
| Коэффициент изменения стоимости строительства с 1991г. на 01.07.2015г. (письмо Министерства регионального развития, строительства) | 31,90 |
| Индекс дефляции за июль 2015г. | 0,99 |
| Индекс дефляции за август 2015г. | 0,992 |
| Индекс инфляции за сентябрь 2015г. | 1,023 |
| Стоимость единичного показателя на дату оценки, V_{ao2015} , грн/м ³ | 660,03 |

Стоимость замещения в ценах 2015 найдем умножив V_{ao2015} на строительный объём.

Таблица 31. Определение стоимости замещения здания столовой лит.Д' и пристроек лит.д,д1,д2,д3,д4

| Название | Строительный объём, м ³ | Стоимость ед.показ. V_{ao2015} , грн/м ³ | Стоимость замещения, V, грн. |
|--|------------------------------------|---|------------------------------|
| Здание столовой лит.Д' и пристроек лит.д,д1,д2,д3,д4 | 465 | 660,03 | 306913,95 |

12.9.7. Определение стоимости замещения здания насосной лит.Л

Определение стоимости единичного показателя здания насосной лит.Л в текущих ценах представлено в таблице 32.

Таблица 32. Определение стоимости единичного показателя здания насосной лит.Л в текущих ценах

| Название показателя и поправочных коэффициентов | Значение коэффициента |
|---|-----------------------|
| Стоимость единичного показателя 1м ³ (V_{ao69}) в ценах 1969г, руб/м ³ (сборник УПВС №3, таб.70 «а») | 28,4 |
| Корректировка на группу капитальности (Общая часть к сборникам УПВС, п.4) | 0,80 |
| Корректирование по III –му климатическому району, К поправ (сборник УПВС №3, Техническая часть, п.4) | 0,94 |
| Индекс изменение сметной стоимости работ с 1969 г. на 01.01.91, Kd1 (постановление госкомитета СССР по делам строительства №94 от 11 мая 1983г) | 1,16 |
| Территориальный коэффициент, Kd2 (постановление госкомитета СССР по делам строительства №94 от 11 мая 1983г. | 1,03 |
| Коэффициент изменения стоимости строительства с 1991г. на 01.07.2015г. (письмо Министерства регионального развития, строительства) | 31,90 |
| Индекс дефляции за июль 2015г. | 0,99 |
| Индекс дефляции за август 2015г. | 0,992 |
| Индекс инфляции за сентябрь 2015г. | 1,023 |
| Стоимость единичного показателя на дату оценки, V_{ao2015} , грн/м ³ | 817,80 |

Стоимость замещения в ценах 2015 найдем умножив V_{ao2015} на строительный объём.

Таблица 33. Определение стоимости замещения здания насосной лит.Л

| Название | Строительный объём, м ³ | Стоимость ед.показ. V_{ao2015} , грн/м ³ | Стоимость замещения, V, грн. |
|-----------------------|------------------------------------|---|------------------------------|
| Здание насосной лит.Л | 26 | 817,80 | 21262,80 |

12.9.8. Определение стоимости замещения навеса лит.И

Определение стоимости замещения навеса лит.И в текущих ценах представлено в таблице 34.

Таблица 34. Определение стоимости замещения навеса лит.И

| Название показателя и поправочных коэффициентов | Значение коэффициента |
|---|-----------------------|
| Стоимость 1м ² (Vao69) в ценах на 01.01.2003г без учета НДС, грн (сборник УПВС для оценки малоэтажных зданий, строений и сооружений, 2004г., тип номер 7.10.1) | 85,83 |
| Коэффициент изменения стоимости строительства с 01.01.2003г. на 01.07.2015г. (письмо Министерства регионального развития, строительства) | 6,05 |
| Индекс дефляции за июль 2015г. | 0,99 |
| Индекс дефляции за август 2015г. | 0,992 |
| Индекс инфляции за сентябрь 2015г. | 1,023 |
| Стоимость 1м ² на дату оценки, Vao2015, грн | 521,70 |

Стоимость замещения в ценах 2015 найдем умножив Vao2015 на площадь навеса лит.И

Таблица 35. Определение стоимости замещения навеса лит.И

| Название | Площадь, м ² | Стоимость ед.показ. Vao2015, грн/м ² | Стоимость замещения, V, грн. |
|-------------|-------------------------|---|------------------------------|
| Навес лит.И | 28,6 | 521,70 | 14920,62 |

12.9.9. Определение стоимости замещения замошнения I

Определение стоимости замещения замошнения I в текущих ценах представлено в таблице 36.

Таблица 36. Определение стоимости замещения замошнения I

| Название показателя и поправочных коэффициентов | Значение коэффициента |
|--|-----------------------|
| Стоимость 1м ² (Vao69) в ценах на 01.01.2003г без учета НДС, грн (сборник УПВС для оценки малоэтажных зданий, строений и сооружений, 2004г., тип номер 7.3.2) | 26,58 |
| Коэффициент изменения стоимости строительства с 01.01.2003г. на 01.07.2015г. (письмо Министерства регионального развития, строительства) | 6,05 |
| Индекс дефляции за июль 2015г. | 0,99 |
| Индекс дефляции за август 2015г. | 0,992 |
| Индекс инфляции за сентябрь 2015г. | 1,023 |
| Стоимость 1м ² на дату оценки, Vao2015, грн | 161,56 |

Стоимость замещения в ценах 2015 найдем умножив Vao2015 на площадь замошнения I

Таблица 37. Определение стоимости замещения замошнения I

| Название | Площадь, м ² | Стоимость ед.показ. Vao2015, грн/м ² | Стоимость замещения, V, грн. |
|--------------|-------------------------|---|------------------------------|
| Замошнение I | 1770,8 | 161,56 | 286090,45 |

12.9.10. Определение стоимости замещения замошнения II

Определение стоимости замещения замошнения II в текущих ценах представлено в таблице 38.

Таблица 38. Определение стоимости замещения замошнения II

| Название показателя и поправочных коэффициентов | Значение коэффициента |
|---|-----------------------|
| Стоимость 1м ² (Vao69) в ценах на 01.01.2003г без учета НДС, грн (сборник УПВС для оценки малоэтажных зданий, строений и сооружений, 2004г., тип номер 7.27.7) | 39,98 |
| Коэффициент изменения стоимости строительства с 01.01.2003г. на 01.07.2015г. (письмо Министерства регионального развития, строительства) | 6,05 |

| | |
|---|--------|
| Индекс дефляции за июль 2015г. | 0,99 |
| Индекс дефляции за август 2015г. | 0,992 |
| Индекс инфляции за сентябрь 2015г. | 1,023 |
| Стоимость 1м ² на дату оценки, V _{ao2015} , грн | 243,01 |

Стоимость замещения в ценах 2015 найдем умножив V_{ao2015} на площадь замощения II

Таблица 39. Определение стоимости замещения замощения II

| Название | Площадь, м ² | Стоимость ед.показ. V _{ao2015} , грн/м ² | Стоимость замещения, V, грн. |
|--------------|-------------------------|--|------------------------------|
| Замощение II | 50,1 | 243,01 | 12174,80 |

12.9.11. Определение стоимости замещения заборов №1 и №2

Текущую стоимость строительства функционально-строительного аналога определим методом сравнительной единицы (единичного показателя).

Определение стоимости единичного показателя в текущих ценах представлено в таблице 40.

Таблица 40. Определение стоимости единичного показателя в текущих ценах

| Название показателя и поправочных коэффициентов | Значение коэффициента |
|--|-----------------------|
| Стоимость единичного показателя 1м ² (V _{ao69}) в ценах 1969г, руб/м ² (сборник УПВС №6, таб.79в) | 10,3 |
| Корректирование по III –му климатическому району, К поправ (сборник УПВС №6, Техническая часть, п.7) | 0,92 |
| Индекс изменение сметной стоимости работ с 1969 г. на 01.01.91,Kd1 (постановление госкомитета СССР по делам строительства №94 от 11 мая 1983г) | 1,16 |
| Территориальный коэффициент, Kd2 (постановление госкомитета СССР по делам строительства №94 от 11 мая 1983г.; пищевая промышленность, масложировая промышленность) | 1,03 |
| Коэффициент изменения стоимости строительства с 1991г. на 01.07.2015г. (письмо Министерства регионального развития, строительства) | 31,90 |
| Индекс дефляции за июль 2015г. | 0,99 |
| Индекс дефляции за август 2015г. | 0,992 |
| Индекс инфляции за сентябрь 2015г. | 1,023 |
| Стоимость единичного показателя на дату оценки, V _{ao2015} , грн/м ² | 362,86 |

Стоимость замещения в ценах 2015г. найдем умножив V_{ao2015} на площадь заборов №1 и №2

Таблица 41. Определение стоимости замещения заборов №1 и №2

| Название | Площадь заборов, м ² | Стоимость ед.показ. V _{ao2015} , грн/м ² | Стоимость замещения, V, грн. |
|----------------|---------------------------------|--|------------------------------|
| Заборы №1 и №2 | 58 | 362,86 | 21045,88 |

12.9.12. Определение стоимости замещения бассейна лит.М

Определение стоимости замещения бассейна лит.М в текущих ценах представлено в таблице 42.

Таблица 42. Определение стоимости замещения бассейна лит.М

| Название показателя и поправочных коэффициентов | Значение коэффициента |
|--|-----------------------|
| Стоимость 1 шт бассейна объемом 10м ³ (V _{ao69}) в ценах на 01.01.2003г без учета НДС, грн (сборник УПВС для оценки малоэтажных зданий, строений и сооружений, 2004г., тип номер 7.2.2) | 1020,92 |

| | |
|--|---------|
| Коэффициент изменения стоимости строительства с 01.01.2003г. на 01.07.2015г. (письмо Министерства регионального развития, строительства) | 6,05 |
| Индекс дефляции за июль 2015г. | 0,99 |
| Индекс дефляции за август 2015г. | 0,992 |
| Индекс инфляции за сентябрь 2015г. | 1,023 |
| Стоимость бассейна на дату оценки, Vao2015, грн | 6205,40 |

12.9.13. Определение стоимости замещения колодца лит.Н

Определение стоимости замещения колодца лит.Н в текущих ценах представлено в таблице 43.

Таблица 43. Определение стоимости замещения колодца лит.Н

| Название показателя и поправочных коэффициентов | Значение коэффициента |
|---|-----------------------|
| Стоимость 1 п.м. колодца глубиной до 7,0м (Vao69) в ценах на 01.01.2003г без учета НДС, грн (сборник УПВС для оценки малоэтажных зданий, строений и сооружений, 2004г., тип номер 7.12.5) | 684,08 |
| Коэффициент изменения стоимости строительства с 01.01.2003г. на 01.07.2015г. (письмо Министерства регионального развития, строительства) | 6,05 |
| Индекс дефляции за июль 2015г. | 0,99 |
| Индекс дефляции за август 2015г. | 0,992 |
| Индекс инфляции за сентябрь 2015г. | 1,023 |
| Стоимость 1 п.м. колодца на дату оценки, Vao2015, грн | 4158,00 |

Стоимость замещения в ценах 2015г. найдем умножив Vao2015 на количество погонных метров колодца лит.Н

Таблица 44. Определение стоимости замещения колодца лит.Н

| Название | Глубина, п.м. | Стоимость ед.показ. Vao2015, грн/п.м. | Стоимость замещения, V, грн. |
|---------------|---------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Колодец лит.Н | 4,0 | 4158,00 | 16632,00 |

12.9.14. Определение стоимости замещения люка №4 (колодца инженерных сетей)

Определение стоимости замещения одного колодца инженерных сетей в текущих ценах представлено в таблице 45.

Таблица 45. Определение стоимости замещения одного колодца инженерных сетей

| Название показателя и поправочных коэффициентов | Значение коэффициента |
|--|-----------------------|
| Стоимость 1 шт (Vao69) в ценах на 01.01.2003г без учета НДС, грн (сборник УПВС для оценки малоэтажных зданий, строений и сооружений, 2004г., тип номер 7.11.1) | 736,67 |
| Коэффициент изменения стоимости строительства с 01.01.2003г. на 01.07.2015г. (письмо Министерства регионального развития, строительства) | 6,05 |
| Индекс дефляции за июль 2015г. | 0,99 |
| Индекс дефляции за август 2015г. | 0,992 |
| Индекс инфляции за сентябрь 2015г. | 1,023 |
| Стоимость колодца инженерных сетей на дату оценки, Vao2015, грн | 4477,66 |

12.9.15. Определение стоимости замещения сливной ямы №5

Определение стоимости замещения одной выгребной ямы в текущих ценах представлено в таблице 46.

Таблица 46. Определение стоимости замещения одной выгребной ямы

| Название показателя и поправочных коэффициентов | Значение коэффициента |
|---|-----------------------|
| Стоимость 1 шт (Vao69) в ценах на 01.01.2003г без учета НДС, грн (сборник УПВС для оценки малоэтажных зданий, | 2523,33 |

| | |
|--|----------|
| строений и сооружений, 2004г., тип номер 7.29.7) | |
| Коэффициент изменения стоимости строительства с 01.01.2003г. на 01.07.2015г. (письмо Министерства регионального развития, строительства) | 6,05 |
| Индекс дефляции за июль 2015г. | 0,99 |
| Индекс дефляции за август 2015г. | 0,992 |
| Индекс инфляции за сентябрь 2015г. | 1,023 |
| Стоимость бассейна на дату оценки, Vao2015, грн | 15337,41 |

12.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИЗНОСА

Одним из признаков функционального износа является подтопление и разрушение зданий и сооружений Объекта оценки. В данном случае функциональный износ является устранимым путем проведения минимальных, но абсолютно необходимых берегоукрепительных работ. В отличие от функционального износа экономический (внешний) износ всегда считается неустранимым.

Размер функционального износа определен в абсолютном значении путем составления сметы на его устранение (проведение берегоукрепительных работ). Смета представлена в Приложении к данному отчету.

12.11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО (ВНЕШНЕГО) ИЗНОСА

Прямое определение экономического износа недвижимости в г.Бердянск Запорожской области связано с рядом трудностей. Рынок купли-продажи недвижимости на Бердянской косе в связи с экономической и политической ситуациями в стране за прошедший год практически отсутствовал. Наиболее активными являются рынок аренды коммерческой недвижимости и рынок купли-продажи жилой недвижимости. Поэтому об экономическом износе можно судить только косвенно.

В связи с этим оценщик принял решение использовать операционные процедуры, применяемые в «методе расчета прогнозированной арендной платы во время вычисления потенциального валового дохода», описанные Гохбергом И.И. и Дурицким В.В. в одноименной статье в «Государственном бюллетне о приватизации» (2002г).

Для определения экономического износа используется нелинейная зависимость между коэффициентами годности по экономическому износу и величинами средних (базовых) стоимостей одного квадратного метра земель населенных пунктов. Зависимость характеризуется следующим уравнением :

$$K_o / K_a = (C_o / C_a)^n \quad (1),$$

где K_o – величина коэффициента пригодности по экономическому износу объекта оценки, грн.; K_a – величина коэффициента пригодности по экономическому износу аналога; C_o – базовая ставка 1 кв.м. земель населенного пункта для объекта оценки, которая определена согласно проведенной денежной оценки земель, грн.; C_a – базовая ставка 1 кв.м. земельного населенного пункта для аналога, которая определена согласно проведенной денежной оценки земель; n – классический показатель, коэффициент «торможения цены» на масштабе, значение которого принято оценщиком на уровне 0,6.

Базовая ставка стоимости 1 кв.м. земель в г.Запорожье утверждена в размере $B_c=299,14$ грн по состоянию на июнь 2015г. Законодательством Украины установлено, что денежная оценка земли ежегодно по состоянию на 01 января уточняется и корректируется на коэффициент индексации. Для земель населенных пунктов коэффициент индексации определяется по формуле : $K_i = (L - 10) / 100$,

где L - среднегодовой темп роста индексов потребительских цен, по показателям которого проводится индексация.

В тоже время средняя (базовая) стоимость 1 кв.м. земель г.Бердянск Запорожской области составляет 103,56 грн. (решение сессии Бердянского городского совета №62 от 12.07.2013г.; источник информации: <http://land.gov.ua/hroshova-otsinka-zemel/otsinka-zemel-naselenykh-punktiv.html>).

Для земель г.Бердянск по состоянию на дату оценки коэффициент индексации нормативной денежной оценки составляет :

$$K_{инд} = K_{инд2013} \times K_{инд2014} = 1,00 \times 1,249 = 1,249.$$

Таким образом, средняя (базовая) стоимость 1кв.м. земель г.Бердянск по состоянию на дату оценки составляет $B_c = 103,56 \times 1,249 = 129,35$ грн.

Оценщик в дальнейших своих рассуждениях принимает тот факт, что для областного центра (г.Запорожье) экономический износ отсутствует (равен нулю). Тогда $K_o = 1,00$.

Формула (1) приобретает вид:

$$K_a / 1,00 = (129,35 / 299,14)^{0,6} = 0,4324^{0,6} = 0,6047.$$

Таким образом, коэффициент пригодности по экономическому износу для Объекта оценки составляет 0,6047.

12.12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Расчет стоимости права пользования земельным участком, в соответствии с п. 12 Разъяснений некоторых положений Методики оценки имущества №1891 от 23.01.2004 года №10-36-835, производится в соответствии с требованиями, приведенными в п.44 Методики экспертной денежной оценки земельных участков, утвержденной Постановлением Кабинета Министров Украины от 11 октября 2002 года №1531.

Стоимость права аренды земельного участка определяется как текущая величина будущего дополнительного дохода для арендатора.

Дополнительный доход в соответствии с Методикой экспертной денежной оценки земельных участков рассчитывается как разность между чистым операционным или рентным доходом и арендной платой, определенной договором аренды земельного участка.

На дату оценки в г.Бердянск отсутствуют объективные данные о сдаче в аренду либо продаже аналогичных земельных участков.

Согласно нормативным актам Украины ежегодный земельный налог составляет 1% от нормативной стоимости земельного участка (НДО).

Годовая арендная плата составляет трехкратный размер ежегодного земельного налога (ст.288.5.1. Налогового кодекса Украины).

Нормативная денежная оценка 1м² земельного участка, на котором находится Объект оценки, составляет на дату оценки 159,36 грн.

Таким образом, ежегодный земельный налог за 1м² земельного участка равен :

$$159,36 \text{ грн/м}^2 \times 0,01 = 1,5936 \text{ грн.}$$

Ежегодная арендная плата за 1м² земельного участка равна:

$$1,5936 \times 3 \text{ раза} = 4,78 \text{ грн.}$$

Для определения ставки капитализации применен метод кумулятивного построения (суммирования), состоящий из установления безрисковой ставки и премий за все присущие объекту виды риска.

Безрисковая базовая ставка, принятая по процентной ставке НБУ для депозитов юр.лиц в октябре 2015г. в US\$ при сроке депозита не менее 12 месяцев с ежемесячной выплатой процентов принимается на уровне 8,5%. В качестве источника информации использованы данные, полученные по сети Интернет (http://charts.finance.ua/ru/credit_deposit/deposit_jur/-/4/usd/36, см.Приложение).

Риски, связанные с ликвидностью, отличиями условий инвестиций, инвестиционном менеджменте, особенностью локального месторасположения земельного участка и его подтопления приняты равными на уровне 5%. Ставка капитализации, используемая для расчета права пользования земельным участком будет равна 13,5%.

Согласно Технического паспорта площадь земельного участка составляет 2,2144 га (22144 кв.м.).

Исходные данные и расчёт стоимости права пользования земельным участком, на котором расположен Объект оценки, приведены в таблице 47.

Таблица 47. Расчет стоимости права пользования земельным участком, который приходится на Объект оценки

| № | Наименование показателя | Значение показателя |
|---|--|---------------------|
| 1 | Годовая арендная плата (трехкратный размер земельного налога, ст.288.5.1. Налогового кодекса Украины) за 1м ² , грн | 4,78 |
| 2 | Площадь земельного участка, м ² | 22144 |
| 3 | Годовая арендная плата за земельный участок, грн | 105848,32 |
| 4 | Ставка капитализации | 13,5 |
| 5 | Период аренды земельного участка, лет | 50 |
| 6 | Стоимость права пользования земельным участком, грн. (без НДС) | 782666,70 |

12.13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСТАТОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Таблица 48. Определение остаточной стоимости замещения Объекта оценки

| № п/п | Наименование | Стоимость замещения, грн | Коэффициент пригодности по физическому износу | Коэффициент пригодности по экономическому (внешнему) износу | Стоимость замещения с учетом физического и экономического (внешнего) износов, грн |
|---|--|--------------------------|---|---|---|
| 1 | Спальный корпус лит.А, мансарда лит.Мс | 1135586,76 | 0,47 | 0,6047 | 322743,98 |
| 2 | Административный корпус лит.Б,лит.Б' со всеми пристройками | 390174,12 | 0,59 | 0,6047 | 139203,59 |
| 3 | Здание лит.В | 56734,68 | 0,34 | 0,6047 | 11664,54 |
| 4 | Здание прачечной лит.Г | 336202,61 | 0,54 | 0,6047 | 109782,93 |
| 5 | Здание столовой лит.Д и пристройки лит.д5 | 274325,60 | 0,29 | 0,6047 | 48106,56 |
| 6 | Здание лит.Д' и пристроек лит.д.д1,д2,д3,д4 | 306913,95 | 0,25 | 0,6047 | 46397,72 |
| 7 | Здание насосной лит.Л | 21262,80 | 0,31 | 0,6047 | 3985,86 |
| 8 | Навес лит.И | 14920,62 | 0,1 | 0,6047 | 902,25 |
| 9 | Замощение I | 286090,45 | 0,1 | 0,6047 | 17299,89 |
| 10 | Замощение II | 12174,80 | 0,1 | 0,6047 | 736,21 |
| 11 | Заборы №1, №2 | 21045,88 | 0,1 | 0,6047 | 1272,64 |
| 12 | Бассейн лит.М | 6205,40 | 0,1 | 0,6047 | 375,24 |
| 13 | Колодец лит.Н | 16632,00 | 0,1 | 0,6047 | 1005,74 |
| 14 | Люки №4 | 4477,66 | 0,1 | 0,6047 | 270,76 |
| 15 | Сливная яма №5 | 15337,41 | 0,1 | 0,6047 | 927,45 |
| Функциональный износ в абсолютном значении, грн | | | | | - 71000,00 |
| Стоимость замещения Объекта оценки с учетом физического, функционального и экономического (внешнего) износов | | | | | 633 675,36 |
| Стоимость права пользования земельным участком | | | | | 782 666,70 |
| Остаточная стоимость замещения Объекта оценки, грн, без НДС | | | | | 1 416 342,06 |

13. СОГЛАСОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

На согласование в рамках настоящего Отчета об оценке выносятся следующие результаты:

- остаточная бухгалтерская стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки – 542 грн. без учета НДС;
- стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода – 600 995,53 грн. без учета НДС;
- стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода – 1416342,06 грн. без учета НДС, в том числе:
 - стоимость зданий и сооружений с учетом физического, функционального, экономического (внешнего) износов – 633 675,36 грн.;
 - стоимость права пользования земельным участком - 782 666,70 грн.

Учитывая, что:

1). Доходный подход при расчетах дает достаточно аргументированные результаты. Очевидно, что этот метод позволяет учитывать потенциал местоположения Объекта, техническое состояние помещения, уровень его инженерного обустройства. При определении стоимости Объекта, учитывалась возможность получения максимального дохода, исходя из рыночной ситуации, сложившейся на дату оценки, и при условии ее сохранения в будущем. В расчетах использовались данные, полученные в результате анализа рыночных величин арендных плат, которые учитывают месторасположение Объекта оценки и его техническое состояние, наличие инженерных сетей, локальное расположение и т.п.

2). Стоимость Объекта оценки, полученная затратным подходом в данном отчете, отражает всю стоимость затрат, необходимых на его замещение в ценах и условиях, соответствующих моменту оценки. Затратный подход базируется на сравнительно однозначных исходных данных: единичных показателях из сборников УПВС, объективных физических параметрах объекта, официально утвержденных коэффициентах изменения стоимости строительства, т.п. В расчетах применяются усредненные по Украине корректирующие коэффициенты изменения стоимости строительства в период с 1969г. до даты оценки, что не в полной мере отображает региональные тенденции в строительстве. Применение в рамках затратного подхода системы корректировок по физическому износу и внешнему (экономическому) износу позволило получить стоимость, реально учитывающую физическое состояние объекта и внешние по отношению к Объекту оценки факторы.

Стоит заметить, что стоимость зданий и сооружений с учетом физического, функционального и экономического (внешнего) износов, полученная в рамках затратного подхода (без учета права пользования земельным участком), практически равна стоимости Объекта оценки, полученной в рамках доходного подхода. Однако затратный подход в основном применяется для специализированных объектов или объектов, рынок аренды и купли-продажи которых ограничен. Поэтому значение стоимости недвижимости, полученное в рамках затратного подхода, носит в данном случае для оценщика информационный (справочный) характер.

При согласовании результатов оценщик анализировал исходные данные, данные полученные со вторичного рынка подобной недвижимости, принятые допущения, ограничения и корректировки.

По мнению оценщика, стоимость Объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, наиболее корректно и аргументированно отвечает понятию «рыночная стоимость».

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Запорожской товарной биржей «Гилея» на основании договора №09/10-2015 от 09.10.2015г. выполнена независимая оценка недвижимого имущества.

ЗТБ «Гилея» является субъектом оценочной деятельности и действует на основании сертификата субъекта оценочной деятельности №16643/14, выданным Фондом государственного имущества Украины 04 июля 2014г.

Компетенция оценщика Зинченко В.В., подтверждается квалификационными свидетельствами оценщика на право проведения оценки объектов в материальной форме по специализациям «Оценка объектов недвижимого имущества, в том числе земельных участков» МФ №980 от 13 марта 2004г., «Оценка машин и оборудования» МФ №1069 от 15 мая 2004г., выданными Фондом государственного имущества Украины и Международным институтом бизнеса (г.Киев).

Объект оценки: недвижимое имущество, представляющее собой комплекс зданий и сооружений, а именно:

- основное здание лит.А, общей площадью 128,5м²;
- тамбур лит.а, общей площадью 3,1 м²;
- крыльцо с ступеньками к лит.А;
- мансарда лит.Мс, общей площадью 84,7м²;
- основные здания лит.Б, лит.Б1 с пристройками лит.б, лит.б1, лит.б2, общей площадью 162,4 м²;
- крыльцо к лит.б;
- крыльцо с ступеньками к лит.Б1;
- основное здание лит.В с тамбуром лит.в, общей площадью 41,4 м²;
- крыльцо к лит.в;
- основное здание лит.Г, общей площадью 117,4 м²;
- два крыльца к лит.Г;
- основные здания лит.Д, лит.Д1 с пристройками лит.д, лит.д1, лит.д2, лит.д3, лит.д4, лит.д5, общей площадью 271,3 м²;
- гараж лит.Ж, общей площадью 42,9 м²;
- навес лит.И, общей площадью 28,6 м²;
- навес лит.З, общей площадью 44,4 м²;
- навес лит.К, общей площадью 23,2 м²;
- насосная лит.Л, общей площадью 8,7 м²;
- замощение №I, №II;
- заборы №1, №2;
- бассейн лит.М;
- колодец лит.Н;
- мойка для ног №3;
- люки №4;
- сливная яма №5,

расположенных на общем земельном участке 2,2144 га.

Местонахождение Объекта оценки: Запорожская область, Бердянский район, г.Бердянск, ул.Макарова, д.7а.

Собственник Объекта оценки: территориальные общины сел, поселков, городов Запорожской области в лице Запорожского областного совета.

Балансодержатель и Заказчик оценки: Комунальное учреждение «Запорожский областной детский противотуберкулезный санаторий» Запорожского областного совета, которому предоставлено право оперативного управления Объектом оценки.

Цель оценки: определение рыночной стоимости Объекта оценки (без учета НДС).

Область использования отчета об оценке: определение рыночной стоимости Объекта оценки (без учета НДС) с целью установления начальной стоимости при его продаже на конкурентной основе (аукционе).

Дата оценки: 30.09.2015г.

Дата натурного осмотра: 13.10.2015г.

Валюта оценки: гривна.

Отчет об оценке имущества, в том числе вывод о стоимости, имеет юридическую силу и действителен только при использовании его в рамках вышеуказанной цели оценки

(области использования отчета об оценке). Использование отчета не в рамках цели оценки и области использования отчета об оценке либо по частям запрещено.

Оценка выполнена в соответствии с ЗУ «Об оценке имущества имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине», Национальным стандартом №1 «Общие принципы оценки имущества и имущественных прав», Национальным стандартом №2 «Оценка недвижимого имущества», и другими нормативными документами, имеющими отношение к предмету и содержанию настоящей оценки.

В процессе оценки при определении стоимости Объекта оценки были применены доходный и затратный подходы.

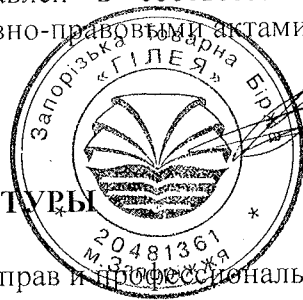
Рыночная стоимость Объекта оценки исходя из данных, изложенных в настоящем отчете, допущений и суждений, ограничений и выводов, по состоянию на дату оценки 30.09.2015г. округленно составляет 600996,00 грн. (шестьсот тысяч девятьсот девяносто шесть гривен 00 коп.) без учета НДС.

15. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Я, оценщик, подписавший данный отчет (согласно Договора №09/10-2015 от 09.10.2015г. на проведение независимой оценки), настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат мне и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью отчета.
3. Я лично произвел натурный осмотр Объекта оценки.
4. Я не имел ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
5. Моё вознаграждение не зависело от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
6. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями, предъявляемыми законодательством и нормативно-правовыми актами Украины.

Оценщик, член УОО



В.В. Зинченко

16. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. ЗУ «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной деятельности в Украине» № 2658 от 12.07.2001 г.
2. Национальный стандарт №1 «Общие принципы оценки имущества и имущественных прав», утвержденный постановлением КМУ от 10.09.2003 г. №1440.
3. Национальный стандарт №2 «Оценка недвижимого имущества», утвержденный Постановлением КМУ от 28.10.2004 г. №1442.
4. «Нормы профессиональной деятельности оценщика», утвержденные Советом УОО (в редакции от 18 августа 1999 г.).
5. Фридман Дж. Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Перевод с английского – М. «Дело ЛТД», 1995г.
6. Семененко Б.А. Методические рекомендации по рыночной стоимости недвижимости. Сумы. Акционер, 1996г.
7. Журнал «Практика оценки. Оценка гостиничной недвижимости» №5, 2007г., под редакцией Маркуса Я.И.
8. Журнал «Практика оценки. Оценка объектов санаторно-курортного назначения» №8, 2007г. под редакцией Маркуса Я.И.
9. Интернет сайты.