

Краткий отчет по определению рыночной стоимости объекта «Детский сад», расположенного по адресу «г. Москва, ул. Южная. д.23»

Описание объекта

адрес	г. Москва, ул. Южная. д.23
инвентарный номер	34567/89 л1
балансовая стоимость	300 000,00р.

По оцениваемому ОБЪЕКТУ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

Переданный документ

Согласно представленных Заказчиком данных ОБЪЕКТ оценки представляет собой следующее:

Техническая характеристика

год постройки	2005;
год ввода в эксплуатацию	1988;
число этажей	1
строительный объем (куб. м)	1500
общая площадь (кв. м)	550

Конструктивные особенности

Фундаменты бетонные;

Стены кирпичные;

Перегородки кирпичные;

Перекрытия железобетонные;

Кровля рулонная;

Полы деревянные;

Полы дощатые;

Полы паркетные;

Оконные проемы деревянные;

Дверные проемы деревянные;

Отделочные работы простая окраска;

Отопление печное печное отопление;

Водопровод;

Электроосвещение;

Лестницы деревянные;

Остальное (в прочих работах);

Результаты внешнего осмотра объекта:

06.07.2000 оценщиками был проведен визуальный осмотр оцениваемого ОБЪЕКТА.

Конструктивные особенности здания соответствует данным, указанным в документах, представленных Заказчиком.

В ходе осмотра выявлено:

Искривление стен, разрушение цоколя и прочие дефекты

В результате проведения осмотра была составлена *ведомость дефектов*.

Ведомость дефектов для объекта «Детский сад», расположенного по адресу «г. Москва, ул. Южная. д.23»

Элемент	Площадь %	Описание дефектов
Фундаменты бетонные	50	искривление и значительная осадка отдельных участков стен (неравномерная осадка с прогибом стен более 0,01 ее длины), развитие осадок не наблюдается, распространение трещин на всю высоту здания (ширина раскрытия до 10 мм),
Фундаменты бетонные	50	разрушение цоколя, развитие деформаций фундаментов,
Кровля рулонная	100	массовые протечки, отслоение покрытия от основания,
Оконные проемы деревянные	100	частично отсутствуют штапики, трещины стекол, мелкие повреждения отливов,
Дверные проемы деревянные	100	дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки,
Отопление печное печное отопление	100	мелкие трещины в штукатурке печи, вертикальных разделках или швах изразцов,
Отопление печное печное отопление	100	глубокие трещины и сдвиг кирпичей в топливнике,

Расчет рыночной стоимости объекта Детский сад, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Южная. д.23

Расчет полной восстановительной стоимости здания осуществляется по следующей формуле:

$$C_{зд} = (C_{1991} \cdot S_{общ} \cdot K_{1991-01.01.2005}) + НДС + ПРИнв$$

$$C_{1991} = C_{69} \cdot K_{отр1991} \cdot K_{тер1991}$$

где:

$C_{69УПВС}$ - стоимость строительно-монтажных работ в ценах 1969 года по сборнику УПВС;	24,80р. за 1 куб.м. (сборник УПВС №32/70, табл.№039);
C_{69} - стоимость строительно-монтажных работ в ценах 1969 года по сборнику УПВС с учетом поправок; Учтенные поправки: на различие групп капитальности - 16,00% на различие конструкций - -0,90% на наличие подвала (техподполья) - 13,33%	32,31р. за 1 куб.м.
$S_{общ}$ - Объем	1500 куб.м.
$K_{отр1991}$ - индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отрасли промышленности и направлений в составе отраслей к 1969 г.	1,8837
$K_{тер}$ - территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям и т.д.	0,9292
C_{1991} - стоимость строительно-монтажных работ в ценах 1991 года за 1 (куб.м.);	56,56р. за 1 куб.м.
$K_{1991-01.01.2005}$ - расчетные коэффициенты пересчета стоимости строительства;	(указан для каждого конструктивного элемента отдельно);
НДС	20%
Налог на продажу	2%
Полная восстановительная стоимость в ценах на 01.01.2005 с учетом налогов, неучтенных в коэффициентах и нормативах накладных расходов и сметной прибыли, НДС и предпринимательской прибыли р.	1 867 434,73р.

Дополнительные поправки

№ п/п	Наименование	Значение
1	2	3
1.	Наличие кондиционирования	10 000,00р.

Расчет фактического износа

Фактический износ ОБЪЕКТА оценки, на момент оценки, осуществляется по следующей формуле:

$$S = I - (I - F) \cdot (I - V) \cdot (I - E)$$

где:

- S - фактический износ
- F - выраженная в долях степень частичного обесценения физического
- V - выраженная в долях степень частичного обесценения функционального
- E - выраженная в долях степень частичного обесценения внешнего

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ, %
1	2	3	4
1.	Фундаменты бетонные	11,00	65,00
2.	Стены кирпичные	16,80	0,00
3.	Перегородки кирпичные	4,20	0,00

4.	Перекрытия железобетонные	6,00	0,00
5.	Кровля рулонная	8,00	70,00
6.	Полы деревянные	4,50	0,00
7.	Полы дощатые	9,00	0,00
8.	Полы паркетные	1,50	0,00
9.	Оконные проемы деревянные	5,60	10,00
10.	Дверные проемы деревянные	4,40	25,00
11.	Отделочные работы простая окраска	13,00	0,00
12.	Отопление печное печное отопление	2,15	25,00
13.	Водопровод	0,90	0,00
14.	Электроосвещение	2,06	0,00
15.	Лестницы деревянные	4,00	35,00
16.	Остальное (в прочих работах)	6,00	0,00
	Итого:	99,10 %	16,00%

Физический износ (F) *, % 16,00%

Функциональный износ, % 0,00%

Внешний износ, % 0,00%

Фактический износ ОБЪЕКТА оценки по состоянию на дату оценки: 16,00%

* физический износ определяется на основании экономического срока жизни

Восстановительная стоимость (с учетом фактического износа) 1 570 603,57р.
ОБЪЕКТА оценки, затратным подходом, по состоянию на дату оценки,
р.: