



# **З Е М Л Я**

## **П Л Ю С · 2 0 0 6**

общество с ограниченной ответственностью

Исх.№ 7637/14

### **ОТЧЕТ О НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКЕ** стоимости квартиры №137, расположенной по адресу: г.Запорожье, ул.Нижнеднепровская, д.6б

#### **ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:**

*определение рыночной стоимости Объекта оценки*

#### **ЗАКАЗЧИК:**

*ПАО «Карлсберг Украина»*

#### **СУБЪЕКТ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:**

*ООО «Земля Плюс 2006» - оценщик имущества,  
имущественных прав и бизнеса на территории Украины*

Тел (061) 2708140 69002, г.Запорожье ,  
пр.Соборный, д.81/18.  
факс (061) 2120965 E-mail: otsenka2009@rambler.ru

п/счёт №26005162457, ЕГРПОУ 34407556  
МФО 380805 в АО «Райффайзен Банк  
Аваль», г.Киев





## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОЦЕНКЕ

В соответствии с Договором от 03 августа 2017 года с ПАО «Карлсберг Украина» и субъектом оценочной деятельности ООО «Земля Плюс 2006», действующим на основании Сертификата субъекта оценочной деятельности №748/15 от 18.09.2015 г., выданного Фондом Государственного Имущества Украины, выполнена независимая оценка стоимости квартиры двухкомнатной, общей площадью 51,8 м<sup>2</sup>, жилой площадью 32,7 м<sup>2</sup>, расположенной на девятом этаже девятиэтажного крупнопанельного жилого дома (согласно технического паспорта ЗМБТИ, составленного 31.05.2002г.) (здесь и далее – объект оценки).

**Местонахождение объекта оценки:** г. Запорожье, ул. Нижнеднепровская, д.66, кв.137.

**Собственник объекта оценки:** ОАО «Пиво-безалкогольный комбинат «Славутич».

**Цель оценки:** определение рыночной стоимости Объекта оценки.

**Назначение оценки:** использование результатов оценки для целей реализации.

**Дата оценки:** 03 августа 2017 г.

**Курс НБУ на дату оценки:** 25,90 гривен за 1\$.

**Срок действия отчета:** 6 месяцев.

Определение стоимости объекта оценки произведено в соответствии с Законом Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности» от 12.07.2001 года №2658-III; Методикой оценки, утвержденной Постановлением Кабинета Министров Украины от 10.12.2003 г. за №1891; Национальным Стандартом №1 «Общие основы оценки имущества и имущественных прав», утвержденным постановлением КМ Украины от 10 сентября 2003г. №1440; Национальным Стандартом №2 «Оценка недвижимого имущества», утвержденным Постановлением КМ Украины от 28.10.2004г. №1442; «Нормами профессиональной деятельности оценщиков Украины», а также нормативно-справочными материалами и учебно-методической литературой.

Оценщиком произведен осмотр объекта оценки, собраны сведения о техническом состоянии и износе оцениваемого объекта, изучена предоставленная техническая документация, составлен Отчет и Заключение по оценке.

В процессе оценки был применен сравнительный подход.

**Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 03 августа 2017 года, составила (с учетом НДС):**

**441 380,00 грн.**

**(Четыреста сорок одна тысяча триста восемьдесят гривен 00 копеек)**

Помещения объекта оценки находятся в удовлетворительном техническом состоянии, произведены ремонтные работы с применением современных отделочных материалов. Ремонт выполнен более десяти лет назад.

Объект оценки расположен в срединной зоне Вознесеновского района и г. Запорожья. По функциональному назначению земли расположения объекта относятся к землям жилой застройки. Месторасположение объекта характеризуется застройкой многоэтажными жилыми домами и граничит с зоной застройки домами частного сектора. В зоне пешеходной доступности находятся остановки общ. транспорта, предприятия торговли и быта, Металлургический техникум, центральный пляж, прибрежная автомагистраль, ЗГМУ, Областная инфекционная больница.

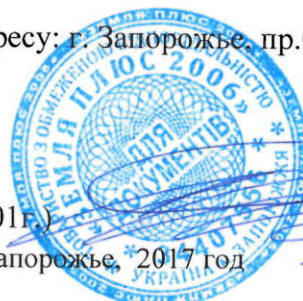
Оценка проводилась с применением базы оценки, соответствующей рыночной стоимости. Стоимость определена сравнительным подходом.

Более подробная информация находится по адресу: г. Запорожье, пр. Соборный, 81/18, тел. (061) 2708140.

Директор ООО «Земля Плюс 2006»,  
оценщик (Сертификат оценщика №2352 от 13.04.2001г.)

ООО «Земля Плюс 2006», г. Запорожье, 2017 год

С.В.Кириута



## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Резюме.....	4
2. Постановка задачи.....	5
3. Допущения и ограничительные условия.....	6
4. Характеристика месторасположения и технические параметры оцениваемого Объекта.....	6
5. Выбор базы оценки и порядок определения стоимости .....	7
6. Основные понятия и определения.....	7
7. Методология оценки и обоснование ее выбора.....	9
8. Процедура оценки.....	13
9. Краткая характеристика города Запорожья.....	13
10. Определение стоимости объекта.....	14
11. Выводы .....	16
12. Заявление оценщика .....	17
13. Список используемой литературы .....	18
Приложения .....	19

## **1. РЕЗЮМЕ**

Независимая оценка стоимости квартиры двухкомнатной №137, расположенной по адресу: г.Запорожье, ул.Нижнеднепровская, д.6б, выполнена по состоянию на 03 августа 2017г., с целью определения рыночной стоимости Объекта оценки.

Оценщик, действовавший на основании Договора от 03 августа 2017г., произведя детальное изучение материалов, осмотр, анализ и расчеты, рекомендует принять:

**рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 03 августа 2017 г., составляет  
(с учетом НДС):**

**441 380,00 грн.**

**(Четыреста сорок одна тысяча триста восемьдесят гривен 00  
копеек)**



## 2. ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ

### Идентификация Объекта оценки:

- объектом оценки является квартира двухкомнатная, расположенная на девятом этаже девятиэтажного крупнопанельного жилого дома.

Общая площадь составляет - 51,8 м<sup>2</sup>.

Категория здания – жилое гражданское;

Класс здания (приказ Госстроя от 30.09.98г. №215) – 3.

Конструктивное решение - полносборное, бескаркасное;

Объемно - планировочное решение – ячеистая система планировки;

Группа капитальности – 1.

### Местонахождение Объекта оценки:

- г. Запорожье, ул. Нижнеднепровская, д.6б, кв.137.

### Собственник объекта оценки:

- ОАО «Пиво-безалкогольный комбинат «Славутич».

### Заказчик:

- Заказчиком, в соответствии с Договором от 03 августа 2017 г., является ПАО «Карлсберг Украина»;

### Субъект оценочной деятельности:

- Исполнителем является ООО «Земля Плюс 2006» - оценщик имущества, имущественных и неимущественных прав и бизнеса на территории Украины (Сертификат субъекта оценочной деятельности № 748/15 от 18.09.2015г., выданный Фондом Государственного Имущества Украины);

### Цель оценки:

- определение рыночной стоимости Объекта оценки;

### Материалы, предоставленные Заказчиком:

- технический паспорт БТИ на оцениваемый объект;  
- правоустанавливающие документы (Копии перечисленных материалов приведены в приложении к данному отчету).

### Оцениваемые права собственности:

- права собственности не оцениваются. Оценщик не несет ответственность за достоверность титула и прав собственности Заказчика на оцениваемый объект, в связи с тем, что юридическая и правовая экспертиза прав собственности Заказчика на оцениваемый объект, не являются целью настоящего отчета;

### Дата оценки:

- 03.08.2017 г.

### Дата завершения составления отчета:

- 15.08.2017 г.

### Форма составления отчета:

- отчет в полной форме.

### Валюта оценки:

- гривна.

### Курс НБУ на дату оценки:

- 25,90 гривен за 1\$.

### Срок действия отчета:

- 6 месяцев.

### **3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

Оценщик гарантирует неразглашение информации, связанной с содержанием данного отчета или каких-либо данных, полученных у Заказчика или у третьей стороны, если это не противоречит действующему законодательству.

Оценщик не несет ответственность за достоверность титула и прав собственности Заказчика, в связи с не проведением юридической и правовой экспертизы прав собственности на оцениваемое имущество.

Оценщик не несет ответственности за результаты оценки в случае получения новых данных после предоставления отчета Заказчику.

Оценщик не проводил юридическую, правовую и техническую экспертизу полученных данных и документов, поэтому вся ответственность за достоверность лежит на Заказчике.

Оценщик не несет ответственность за невидимые при осмотре повреждения и дефекты, поскольку им не проводилась техническая экспертиза.

Оценщик не проводил исследований для установления каких-либо загрязнений рассматриваемой недвижимости. Ее стоимость основывается на предположении об отсутствии загрязнения.

Заказчик единолично несет ответственность за использование результатов оценки по назначению, не оговоренному в данном отчете.

Оценщик не имеет, и не будет иметь в будущем никаких имущественных и других интересов в оцениваемом Объекте.

Информация, полученная из независимых источников, считается правдивой, однако, Оценщик не гарантирует в какой-либо форме факт ее достоверности.

Итоговые величины могут иметь погрешности за счет округления.

Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.

Содержание отчета является конфиденциальным для клиента, и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства оценщика перед третьей стороной исключены.

Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость Объекта оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта для указанной в Договоре цели оценки.

Оценщик и субъект оценочной деятельности несут ответственность за недостоверную или необъективную оценку имущества в соответствии с законодательством.

Особы, которые предоставляют недостоверные исходные данные, использование которых во время оценки привело к необъективному выводу о стоимости имущества, несут ответственность.

### **4. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

4.1. Объект оценки представляет собой двухкомнатную квартиру, находящуюся на девятом этаже девятиэтажного жилого дома, расположенного в срединной зоне г.Запорожье.

Объемно-планировочные и технические характеристики объекта оценки определены на основании предоставленного Заказчиком плана БТИ.

В соответствии с актом технического состояния, помещения объекта оценки находятся в удовлетворительном техническом состоянии, произведены ремонтные работы с применением современных отделочных материалов. Ремонт выполнен более десяти лет назад.

В соответствии с паспортом бюро технической инвентаризации, Объект оценки имеет параметры, приведенные ниже:

Материал внешних стен - крупнопанельные;

Материал перекрытия - железобетонные плиты;

Квартира состоит из двух жилых комнат:

1-я комната – 23,1 м<sup>2</sup>;

2-я комната – 9,6 м<sup>2</sup>;

Жилая площадь квартиры – 32,7 м<sup>2</sup>;

Площадь кухни – 11,9 м<sup>2</sup>;  
Площадь санузла – 4,8 м<sup>2</sup>;  
Площадь кладовки – 2,4 м<sup>2</sup>;

Квартира подключена к центральному водоснабжению, теплоснабжению, электроснабжению, канализации, газоснабжению.

Общая площадь квартиры – 51,8 м<sup>2</sup>.

Полезная площадь - 51,8 м<sup>2</sup>.

Высота помещений - 2,50 м.

4.2. Объект оценки расположен в срединной зоне г.Запорожья. По функциональному назначению земли расположения объекта относятся к землям жилой застройки. Месторасположение объекта характеризуется застройкой многоэтажными жилыми домами и граничит с зоной застройки домами частного сектора. В зоне пешеходной доступности находятся остановки общественного транспорта, предприятия торговли и быта. Подъездные пути к дому удобны, дороги находятся в удовлетворительном состоянии.

В непосредственной близости находятся:

- центральный пляж;
- металлургический техникум;
- прибрежная автомагистраль;
- ЗГМУ;
- Областная инфекционная больница;
- общеобразовательная школа и детский сад.

Транспортная доступность от объекта оценки до:

- |   |           |
|---|-----------|
| - ближайших остановок городского общественного транспорта | - 0,35 км |
| - до железнодорожного вокзала "Запорожье-1"               | - 9 км    |
| - до центра города  | - 3 км    |
| - автовокзала   | - 8 км    |
| - аэропорта   | - 18 км   |
| - речного порта   | - 3 км    |
| - до основных магистралей                                 | - 0,2 км  |

4.3. Участок, прилегающий к объекту оценки прямоугольной формы, спланирован, обустроен. Рельеф местности имеет природный уклон свыше 20%. Подъезды и подходы к объекту удобны, дороги находятся в удовлетворительном состоянии.

## 5. ВЫБОР БАЗЫ ОЦЕНКИ И ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Оценка имущества осуществляется с применением баз оценки, которые отвечают рыночной стоимости и нерыночным видам стоимости. При определении базы оценки учитываются цель оценки и условия использования ее результатов.

*Выбор базы оценки зависит от цели, с которой проводится оценка объекта, его особенностей и требований нормативно-правовых регулирующих оценку.*

В соответствии с Договором на проведение оценки от 03 августа 2017 года в настоящем отчете определяется **рыночная стоимость** Объекта оценки.

Использование рыночной стоимости как базы оценки при заключении договора на проведение оценки имущества возможно при условии соответствия соглашения, в связи с которым проводится оценка, содержанию понятия рыночной стоимости. При этом условия такой сделки не должны предусматривать любые дополнительные ограничения или требования, которые влияют на будущие экономические выгоды от использования

Во время определения рыночной стоимости анализируется наиболее эффективное использование объекта оценки. Результаты такого анализа полагаются в основу определения рыночной стоимости.

С учетом месторасположения объекта, его конструктивных особенностей, наиболее эффективным его использованием является использование в соответствии с функциональным назначением в качестве жилого помещения.



## 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Действующее законодательство об оценке определяет:

**Объекты оценки** – имущество и имущественные права, которые подлежат оценке. Объекты оценки классифицируют по разным признакам, в частности объекты оценки в материальной и нематериальной форме, в форме целостного имущественного комплекса.

**Дата оценки** – дата (число, месяц и год), на которую проводится оценка имущества и определяется его стоимость.

**Стоимость** – эквивалент ценности объекта оценки, выраженный в вероятной сумме денег;

**Вероятная сумма денег** – наибольшая сумма денег, которую может получить продавец и может согласиться заплатить покупатель;

**Текущая стоимость** – стоимость, приведенная в соответствие с ценами на дату оценки путем дисконтирования или использования фактических цен на дату оценки;

**Цена** – фактическая сумма денег, уплаченная за объект оценки или подобное имущество;

**Рыночная стоимость** – стоимость, за которую возможно отчуждение объекта оценки на рынке подобного имущества на дату оценки по соглашению, заключенной между покупателем и продавцом, после проведения соответствующего маркетинга при условии, что каждая из сторон действовала со знанием дела, благоразумно и без принуждения;

**Срок экспозиции** – срок, на протяжении которого объект оценки может быть выставлен для продажи на рынке с целью обеспечения его отчуждения по наивысшей цене и продолжительность которого зависит от соотношения спроса и предложения на подобное имущество, количества потенциальных покупателей, их покупательской способности и других факторов;

**Подобное соглашение** – гражданско-правовое соглашение, предметом которого, является подобное имущество и которое имеет общие признаки с соглашением, для заключения которого проводится оценка;

**Ликвидационная стоимость** – стоимость, которая может быть получена при условии продажи объекта оценки в срок, который есть значительно короче срока экспозиции подобного имущества, на протяжении которого оно может быть продано по цене, которая равняется рыночной стоимости;

**Стоимость замещения** – определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание (приобретения) нового объекта, подобного к объекту оценки, который может быть ему равноценной заменой;

**Стоимость воссоздания** – определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание (приобретения) в современных условиях нового объекта, который является идентичным объекту оценки;

**Остаточная стоимость замещения (воссоздания)** – стоимость замещения (воссоздания) объекта оценки за вычетом всех видов износа (для недвижимого имущества – с учетом рыночной стоимости земельного участка при его существующем использовании (прав, связанных с земельным участком));

**Стоимость ликвидации** – стоимость, которую можно ожидать получить за объект оценки, который исчерпал полезность в соответствии со своими первоначальными функциями;

**Специальная стоимость** – сумма рыночной стоимости и надбавки к ней, которая формируется при наличии нетипичной мотивации или особой заинтересованности потенциального покупателя (пользователя) в объекте оценки;

**Инвестиционная стоимость** – стоимость, определенная с учетом конкретных условий, требований и цели инвестирования в объект оценки;

**Стоимость в использовании** – стоимость, которая рассчитывается исходя из современных условий использования объекта оценки и может не соответствовать его наиболее эффективному использованию;

**Оценочная стоимость** – стоимость, которая определяется по установленному алгоритму и составу исходных данных;

**Дисконтирование** – определение текущей стоимости денежного потока с учетом его стоимости, которая прогнозируется на будущее;

**Капитализация** – определение стоимости объекта оценки на основании ожидаемого дохода от его использования. Капитализация может осуществляться с применением ставки капитализации (прямая капитализация) или ставки дисконта (непрямая капитализация или дисконтирование);

**Ставка капитализации** – коэффициент, который применяется для определения стоимости объекта исходя из ожидаемого дохода от его использования при условии, что доход предполагается неизменным на протяжении определенного периода в будущем. Ставка капитализации

характеризует норму дохода на инвестированный капитал (собственный и/или заемный) и норму его возвращения;

**Ставка дисконта** - коэффициент, который применяется для определения текущей стоимости исходя из денежных потоков, которые прогнозируются на будущее, при условии их изменения на протяжении периодов прогнозирования. Ставка дисконта характеризует норму дохода на инвестированный капитал и норму его возвращения в постпрогнозный период, в соответствии с которым на дату оценки покупатель может инвестировать средства на приобретение объекта оценки с учетом компенсации всех своих рисков, связанных с инвестированием;

**Денежный поток** - сумма прогнозируемых или фактических поступлений от деятельности (использования) объекта оценки;

**Чистый операционный доход** - прогнозируемая сумма поступлений от использования объекта оценки после вычитания всех затрат, связанных с получением этой суммы;

## 7. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЕ ВЫБОРА

Нормы профессиональной деятельности оценщиков Украины и Национальные стандарты по оценке имущества №1 и №2 предусматривают применение трех общепризнанных в мировой практике подходов к определению стоимости объектов оценки:

- затратный (имущественный – для объектов в форме целостного имущественного комплекса и финансовых интересов);
- доходный;
- сравнительный.

### 7.1. Методика применения подхода по затратам для определения стоимости замещения.

Метод затрат основывается на определении стоимости замещения Объекта путем определения стоимости затрат на его строительство в ценах, действующих на момент оценки. При определении стоимости затрат на строительство Объекта расчет может осуществляться на основании стоимости затрат на сооружение квадратного метра площади, с учетом корректирующих коэффициентов.

В данном отчете используется метод расчета по стоимости единичного показателя, Согласно данных Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Украины, стоимость строительства одного квадратного метра для жилых зданий по Запорожской области.

Стоимость замещения Объекта оценки определяется по формуле:

$$C_{\text{з}} = C_{\text{е}} \times S \times K_{\text{инф.}}, (1)$$

где:  $C_{\text{з}}$  – стоимость замещения на момент оценки;

$C_{\text{е}}$  - стоимость строительства одного квадратного метра для жилых зданий по Запорожской области, согласно данных Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Украины;

$S$  - общая площадь Объекта оценки;

$K_{\text{инф.}}$  – индекс инфляции на дату оценки.

### 7.2. Методика определения износа объекта.

Износ (обесценение) – потеря стоимости имущества по сравнению со стоимостью нового имущества. Износ по признакам его возникновения разделяют на физический, функциональный и экономический (внешний).

Для объекта оценки рассматривались следующие виды износов:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний износ.

**Физический износ** является результатом эксплуатации зданий и сооружений, которая приводит к образованию дефектов и повреждений, т.е. частичной потере элементами зданий своих первоначальных технических и технологических качеств. Физический износ определяется на основании оценки технического состояния объекта путем визуального осмотра их конструктивных элементов и частей в следующем порядке:

- 1) Определяется процент износа отдельных элементов и частей Объекта оценки:

$$F_i = \frac{\sum f_i \times I_i}{100\%}, (3)$$

где:  $F_i$  – «взвешенный» износ элемента или части Объекта оценки, %;

$f_i$  - процент износа элемента или части Объекта оценки в зависимости от его технического состояния, %;

$i_i$  - удельный вес каждого конструктивного элемента отношению к стоимости всего Объекта оценки, %.

2) Физический износ Объекта оценки в целом определяется как сумма износа частей Объекта оценки по формуле:

$$Иф = \sum_{i=1}^n F_i \quad (4)$$

3) Коэффициент, учитывающий физический износ Объекта оценки, определяется по формуле:

$$Кф = 1 - \frac{Иф}{100\%} \quad (5)$$

*Функциональный износ* обусловлен частичной или полной потерей первоначальных функциональных (потребительских) характеристик объекта оценки. Он отражает несоответствие характеристик зданий и сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости (несовременная компоновка, устаревание инженерного оборудования).

*Экономический (внешний) износ* обусловлен влиянием социально – экономических, экологических и других факторов на объект оценки.

Во многих случаях игнорирование функционального и экономического износов ведет к искажению величины стоимости, полученной в результате расчетов и значительному ее отлечию от цен, сложившихся на рынке недвижимого имущества.

Для объекта оценки, учитывая высокий спрос на жилые помещения на вторичном рынке, оценщик считает наиболее целесообразным данные виды износа не применять. Оценщик считает, что вышеперечисленные факторы не оказывают существенное влияние на оцениваемую недвижимость и данные виды износа близки к нулю.

7.2.1. Остаточная стоимость замещения подходом по затратам определяется по формуле:

$$Сз = Св \times Кг + Спз,$$

где:  $Св$  – стоимость замещения объекта;

-  $Кг$  – коэффициент остаточной годности;

-  $Спз$  – стоимость права пользования земельным участком.

Коэффициент остаточной годности определяется по формуле:

$$Кг = Кф \times Кфи \times Кв,$$

где:  $Кф$  – коэффициент, учитывающий физический износ;

$Кфи$  – коэффициент, учитывающий функциональный износ;

$Кв$  – коэффициент, учитывающий внешний износ.

С учетом вышеизложенного,  $Кг = Кф$ .

### 7.3. Методика применения сравнительного подхода.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами продаж.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. При недостаточном развитии данного рынка, а также при условии, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным, либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

Определение рыночной стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода базируется на информации о ценах продаж (предложения) подобного имущества, достоверность которой не вызывает сомнений у оценщика. В случае отсутствия или недостаточности указанной информации, в отчете об оценке имущества отмечается, в какой мере это повлияло на достоверность вывода о рыночной стоимости объекта оценки.

При отсутствии достоверной информации о ценах продаж подобного имущества, рыночная стоимость объекта оценки может определяться на основании информации о ценах предложения подобного имущества, с учетом соответствующих поправок, которые учитывают тенденцию изменения цен продаж подобного имущества сравнительно с ценой их предложения.



Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основании этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Разновидностями метода является:

- оценка на основании единицы сравнения;
- оценка на основании единицы сравнения, которая приносит прибыль;
- оценка с учетом поправок к ценам объектов аналогов;
- оценка с помощью регрессивного анализа;
- оценка на основе соотношения прибыли и цены продажи.

Методы оценки на основании единиц сравнения по прибыли и на основании соотношения прибыли и цены продажи использовать довольно проблематично в силу отсутствия достоверной информации относительно фактической прибыли объектов – аналогов.

Оценка с помощью регрессивного анализа, основанная на допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями любых характеристик. Для оценки этим методом нужно иметь достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества выборок из базы данных. Ограниченное количество действительно рыночных данных усложняет применение этого метода.

Наиболее широко в оценочной практике используется метод оценки с учетом поправок к ценам объектов аналогов. Подобрать абсолютно подобный аналог практически невозможно, поэтому возникает необходимость внесения поправок к цене объектов-аналогов в зависимости от наличия (или отсутствия) определенной характеристики в сравнении с объектом оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации.

Основными критериями выбора сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики.

Оценка недвижимости включает в себя следующие основные этапы:

1. Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

2. Сбор и проверка информации по объектам – аналогам, анализ собранной информации и сравнение каждого объекта – аналога с оцениваемым объектом.

3. Внесение поправок на выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов в цены продаж сопоставимых аналогов.

4. Согласование скорректированных цен объектов – аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

#### **7.4. Методика применения доходного подхода.**

Доходный подход базируется на учете принципов наиболее эффективного использования и ожидания, в соответствии с которыми стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость ожидаемых доходов от наиболее эффективного использования объекта оценки, включая доход от его возможной перепродажи.

Доходный подход используется при определении:

- инвестиционной стоимости, поскольку потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;
- рыночной стоимости.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;

- дисконтирования денежных потоков (метод косвенной капитализации).

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтирования денежных потоков доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Достоинства и недостатки методов определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя (инвестора);
- тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность учитывать конкурентные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность).

**Метод прямой капитализации доходов используется, если:**

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Стоимость Объекта определяется по формуле:

$$C_p = \frac{ЧОД}{R}$$

где:  $C_p$  – стоимость объекта недвижимости;

ЧОД – чистый операционный доход;

$R$  – ставка капитализации.

**Ставка капитализации** – коэффициент, который применяется для определения стоимости объекта исходя из ожидаемого дохода на протяжении определенного периода в будущем. Ставка капитализации характеризует норму дохода на инвестированный капитал (собственный или заемный) и норму его возврата.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода в текущую стоимость.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничения:

- нестабильность денежных потоков;
- недвижимость находится в стадии реконструкции или же находится в стадии незавершенного строительства, т.е. в ближайшем будущем не представляется возможным выход на уровень стабильных доходов.

**Метод дисконтирования денежных потоков** доходов от использования недвижимости в отличие от метода прямой капитализации предполагает рассмотрение прогнозируемых доходов в динамике, т.е. в течение некоторого прогнозного периода, чаще всего с годовым шагом его изменения, а также предполагаемый доход от продажи объекта в конце прогнозируемого периода. Данный метод применяется в случаях, когда прогнозируемые денежные потоки от использования объекта недвижимости являются неодинаковыми по величине, неравномерно поступают во времени или отличаются уровнем риска.

Расчет стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков осуществляется по формуле:

$$C_p = \sum_{i=1}^n \frac{D_i}{(1+r)^i} + \frac{C}{(1+r)^n}$$

где:  $C_p$  – стоимость оцениваемого объекта недвижимости;

$D_i$  – ожидаемый доход в  $i$ -й интервал времени;

$r$  – ставка дисконта;

$n$  – длительность прогнозного периода;

$C$  – стоимость объекта, прогнозируемая на период, наступающий за прогнозированным (стоимость реверсии).

**Ставка дисконта** – коэффициент, который применяется для определения текущей стоимости исходя из денежных потоков, прогнозируемых на будущее при условии их изменения на протяжении прогнозного периода. Ставка дисконта характеризует норму дохода на инвестированный капитал и норму его возврата в постпрогнозируемый период в соответствии с которой на дату оценки покупатель может инвестировать средства в приобретение объекта оценки с учетом компенсации всех своих рисков, связанных с инвестированием.

Виду того в соответствии с договором аренды потоки доходов ожидаются стабильными длительный период времени, для определения стоимости оцениваемого объекта с точки зрения его доходности в данном отчете использован метод прямой капитализации дохода.

Определение стоимости Объекта методом прямой капитализации дохода осуществляется в следующем порядке:

1.Определение потенциального валового дохода ПВД, который может принести оцениваемый объект. Для оцениваемого Объекта его можно определить как произведение площади по внутреннему периметру здания на среднерыночную ставку арендной платы.

2.Определение действительного (эффективного) валового дохода. ДВД - это скорректированный ПВД на величину затрат, связанных с неполной эксплуатацией арендованной площади, сменой арендаторов, задержкой по оплате арендной платы.

3.Определение чистого операционного дохода ЧОД путем вычитания с ДВД всех операционных затрат, расчет которых базируется на анализе фактических затрат по ведению деятельности на данном объекте или типичных затрат на данном рынке.

4.Определение и подтверждение коэффициента капитализации с учетом факторов, которые влияют на стоимость данного вида недвижимости.

5.Определение стоимости Объекта путем деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

## **8. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ**

Процедура независимой оценки включает в себя следующие этапы:

- а) интервью с Заказчиком и собственником Объекта оценки;
- б) описание местоположения, окружения внешней инфраструктуры и конструктивной схемы Объекта оценки;
- в) определение стоимости Объекта оценки сравнительным подходом.

## **9. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОРОДА ЗАПОРОЖЬЯ**

Наш город - Запорожье - основан в 1770 году. Сегодня это крупный промышленный центр с населением около 800 тысяч человек. Черта города, расположенного на берегах Днепра, протянулась более чем на 40 км с севера на юг и более чем на 30 км с запада на восток. Наш город имеет богатейшую историю, о которой даже коренные жители сейчас редко вспоминают, и, тем не менее, вряд ли найдется человек, который не слышал о Запорожских Казаках, не проезжал летом по бывшей Екатеринославской железной дороге, чтобы провести отпуск на Юге, не знал, по крайней мере одного анекдота о "Запорожце" - малолитражке, выпускаемой нашим автозаводом...

Индустриальный город Запорожье формируется в 20-30-х годах XX столетия, хотя, например, машиностроительный завод Леппа и Вальмана, ныне широко известный как АвтоЗАЗ, существует с 1863 года. Промышленные гиганты, такие как Запорожсталь, Днепропеталь, Запорожжкокс, – Алюминиевый и Титано-магниевого комбинаты определяют не только экологическую обстановку в городе, но и состояние принадлежащих им жилых домов.

Жилой фонд города составляет 15 млн. кв. м, общее число жилых строений – 44 400, из них домов в пять этажей и выше – 2 130, жилых усадеб - порядка 38 000.

На территории города расположено 25 рынков, крупнейшие из которых: Центральный, Крытый, Вознесенский, Малый.

Районы города Запорожья имеют значительные различия по занимаемой площади, количеству жителей и как следствие, плотности населения. Расположение промышленных предприятий, транспортные магистрали, социальная инфраструктура и уровень износа жилого фонда - вот основные факторы, определяющие ликвидность объектов недвижимости в различных районах города Запорожья.



### Сравнительная характеристика районов города Запорожья.

Район города	Плотность населения чел./кв.км	Площадь кв.км	Год основания	Население чел.
Заводской	1014	56,0	1969	56 787
Шевченковский	1592	98,0	1962	156 000
Вознесенский	2025	50,8	1939	102 881
Коммунарский	2712	51,0	1977	138 300
Днепровский	2934	49,8	1936	146 100
Хортицкий	6511	18,8	1995	122 400
Александровский	6545	11,2	1770	73 300
г. Запорожье	2371	335,6	1770	795 768

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Затратный подход нецелесообразно применять для проведения оценки коммерческой недвижимости, к которой относится и оцениваемый объект. Также он не является специализированным недвижимым имуществом, сооружением, передающим устройством и т.п.

Рыночными подходами при наличии рыночных данных могут быть доходный и сравнительный подходы.

Доходный подход основан на возможности получения прибыли, исходя из рыночной ситуации на дату оценки по фактическим величинам арендных плат. В результате детального анализа рынка аренды квартир выявлено, что жилые помещения не покупаются с единственной целью получения прибыли в дальнейшем. Потому оценщиком принято решение доходный подход в данной работе не применять.

В то же время сравнительный подход является индикатором рыночной стоимости и определяет примерный ориентир стоимости, ниже которого объекты не предлагаются, за исключением случаев форс-мажора для собственника или принудительной продажи.

В настоящем отчете сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости.

### 10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Для поиска подходящих аналогов для оцениваемого Объекта использовались данные о продажах и предложениях к продаже двухкомнатных квартир, расположенных в многоквартирных домах Вознесенского района города, за август 2017 года, независимых риэлтеров, Интернет-сайтов и агентств недвижимости. При этом граничные максимальные и минимальные значения не учитывались.

Рассматривались следующие аналоги:

#### Объект № 1.

г.Запорожье, Вознесенский район, ул.Нахимова адмирала. Двухкомнатная квартира, 4/9 эт. Общая площадь – 47 м.кв. Состояние – хорошее. Стоимость предложения 19 000,00 \$ (404,26 \$/м<sup>2</sup>) торг. (Источник – Интернет-сайт <https://www.olx.ua/obyavlenie/prodam-2-komnatnuyu-s-remontom-v-tsentre-po-ul-admirala-nahimova-IDtLk1V.html#94313aae1c> т.095-5938787)

#### Объект № 2.

г.Запорожье, Вознесенский район, ул.Кронштадская. Двухкомнатная квартира, 9/9 эт. Общая площадь – 52 м.кв. Состояние – удовлетворительное. Стоимость предложения 18 000,00 \$ (346,15 \$/м<sup>2</sup>) торг. (Источник – Интернет-сайт <https://www.olx.ua/obyavlenie/deshevaya-2h-komnatnaya-v-tsentre-po-supertsene-IDtRGHA.html#1ec6d2d7a0> т.099-7949622);

#### Объект № 3.

г.Запорожье, Вознесенский район, бул.Центральный. Двухкомнатная квартира, 7/12 эт. Общая площадь – 56 м.кв. Состояние – удовлетворительное. Стоимость предложения 21 700,00 \$ (387,50 \$/м<sup>2</sup>) торг. (Источник – Интернет-сайт <https://www.olx.ua/obyavlenie/prodaetsya-2-h-kom-kvartira-na-bts-7-12k-obsch-56m-IDq6Vk6.html#1ec6d2d7a0> т.067-6193909);

#### Объект № 4.

г.Запорожье, Вознесенский район, ул.Нижнеднепровская. Двухкомнатная квартира, 7/9 эт. —  
Общая площадь — 47 м.кв. Состояние — удовлетворительное. Стоимость предложения 19 000,00 \$  
(404,26 \$/м<sup>2</sup>) торг. (Источник — Интернет-сайт <https://www.olx.ua/obyavlenie/prodam-kvartiru-ul-nizhnedneprovskaya-IDrCZov.html#1ec6d2d7a0> т.067-4471693).

\*Прим. Информация из газетного источника уточнена при телефонном контакте с продавцом/риэлтером.

#### Порядок расчетов

Сравнительный подход представляет собой процесс анализа информации о сделках осуществляемых на рынке объектов, подобных оцениваемому, и основан на прямом сопоставлении оцениваемого объекта с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Процесс основан на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения, вклада. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Поскольку в данной работе нами использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м общей площади объекта по внутреннему замеру.

#### Расчет стоимости единичного показателя оцениваемого объекта в сравнении с объектами — аналогами

Таблица №1

№ п/п	Стоимость 1м <sup>2</sup> , у.е	Корректир . по планир. особен.	Корректир . по тех. сост.*	Корректир. по удобству месторас. в доме	Корректир. по месторасположению в пространстве	Поправка на торг, %	Скорректированная приведенная стоимость ед. показателя, \$
1	404,26	1,0	1,0	0,9	1,0	0,9	327,45
2	346,15	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	311,54
3	387,50	1,0	1,0	0,95	1,0	0,9	331,31
4	404,26	1,0	1,0	0,95	1,0	0,9	345,64

1) корректировка по месторасположению в доме. За единицу, 1,0, принимается расположение оцениваемого объекта (9-й этаж девятиэтажного дома) и крайние этажи, 2-5-й этажи - -10% (K=0,9), 6-8-й этажи - -5% (K=0,95);

2) корректировка по месторасположению в пространстве производится в зависимости от близости к центральной части района, к расположению рынков, многочисленных предприятий торговли и быта, оживленному движению людей и транспорта. Корректировка к выбранным аналогам — 0% (K=1,0);

3) при корректировке по техническому состоянию нет существенной разницы для потенциального покупателя между удовлетворительным и хорошим состоянием. Ощутимым является необходимость неотложного ремонта, т.е. квартира непригодна к заселению в данном состоянии. Помещения объекта оценки находятся в удовлетворительном техническом состоянии, произведены ремонтные работы с применением современных отделочных материалов. Ремонт выполнен более десяти лет назад. Корректировка к выбранным аналогам - 0% (K=1,0);

4) планировочные особенности оцениваемого Объекта, как и выбранных аналогов, примерно одинаковы, они являются квартирами стандартной планировки, расположенными в многоэтажных жилых домах периода застройки второй половины прошлого века. Корректировка к выбранным аналогам — 0% (K=1,0);

5) корректировка с учетом поправки на снижение стоимости в результате торга. Корректировка к аналогам - -10% (K=0,9).

Скорректированные значения стоимости единичного показателя, 1м<sup>2</sup> составляют следующий возрастающий ряд: 311,54; 327,45; 331,31; 345,64 \$.

Анализируя полученные результаты, Оценщиком было принято решение определить стоимость объекта, исходя из степени доверия к полученным результатам по каждому отдельному варианту-аналогу. Каждому аналогу присваивается одинаковая степень доверия, так как подобранные аналоги расположены в одном районе с оцениваемым на незначительном удалении друг от друга и схожи с

объектом оценки по функциональному назначению и условиям сделки. Выбранный массив аналогов позволяет судить об общем состоянии рынка.

Величина доверия к вариантам-аналогам определяется из условия:

$$\sum a_i = 1$$

Тогда:

степень доверия к варианту №1, по мнению Оценщика, в данной работе составляет 25,0%;  
степень доверия к варианту №2, по мнению Оценщика, в данной работе составляет 25,0%;  
степень доверия к варианту №3, по мнению Оценщика, в данной работе составляет 25,0%;  
степень доверия к варианту №4, по мнению Оценщика, в данной работе составляет 25,0%.

Стоимость 1 кв.м общей площади объекта оценки определяется из зависимости:

$$C = \sum C_i a_i,$$

где:  $C_i$  – стоимость 1 кв.м общей площади, полученная по i-тому варианту, в \$.

$a_i$  – величина доверия к i-тому варианту-аналогу.

Подставив в выше описанное выражение, выбранные откорректированные значения стоимости 1 кв.м общей площади объектов-аналогов с присвоенными им удельными весами, определяем стоимость 1 кв.м общей площади объекта оценки:

$$C_{1\text{кв.м}} = (327,45 \times 0,25) + (311,54 \times 0,25) + (331,31 \times 0,25) + (345,64 \times 0,25) = 328,99 \$.$$

Общая стоимость объекта оценки определится из условия:

$$C = C_{1\text{кв.м}} \times S \times 25,90,$$

где:  $C_{1\text{кв.м}}$  – стоимость 1 кв.м общей площади объекта, в \$;

$S$  – общая площадь объекта, в кв.м;

25,90 – курс гривны к доллару США по курсу Нацбанка на дату оценки.

$$C = 328,99 \times 51,8 \times 25,90 = 441\,379,56 \text{ грн.}$$

***Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 03 августа 2017г., составляет (с учетом НДС): 441 380,00 грн. (Четыреста сорок одна тысяча триста восемьдесят гривен 00 копеек)***

## 11. ВЫВОДЫ

В результате проведения независимой оценки оценщиком определена наиболее вероятная величина рыночной стоимости Объекта оценки, согласно Договора.

Стоимость Объекта оценки была определена на основании предоставленных Заказчиком исходных данных и материалов, на основании инспекции Объекта и является справедливой на 03 августа 2017 года.



## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Исполнитель, выполняя работы по оценке Объекта, действовал на основании сертификата  
Исполнитель, выполняя работы по оценке Объекта, действовал на основании сертификата субъекта  
оценочной деятельности № 748/15 от 18.09.2015 г.

Лицо, подписавшее заключение, является сертифицированным оценщиком.

Я, исходя из полноты моих знаний и убеждений, удостоверяю, что:

- лично провел поиски информационных источников, при этом использовал информацию в сети Интернет, бизнес справочников, региональные информационно-аналитические сборники, нормативные и технические документы, информацию о торгах, опубликованную в массовых источниках;

- приведенные в отчете факты правдивы и правильны;

- не имею текущих и будущих интересов в собственности, являющейся предметом данного отчета и не имею персональной заинтересованности или предубеждений в отношении участвующих в деле сторон;

- выполненный мною анализ, мое мнение и выводы ограничены лишь приведенными предположениями и ограничительными условиями и представляют мое собственное беспристрастное и профессиональное мнение, анализ и выводы;

- мое вознаграждение за проведение оценки никоим образом не зависит от результатов моей оценки;

- мой анализ, мнения и суждения готовились, а данный Отчет составлялся согласно Закону Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине», Методики оценки стоимости имущества во время приватизации, Национальному Стандарту №1 «Общие положения оценки имущества и имущественных прав», Национальному Стандарту №2 «Оценка недвижимости», а также «Нормам профессиональной деятельности оценщика»,

- никто не оказывал мне профессиональной помощи.

Оценщик (Сертификат УОО и ФГУ, выдан  
13 апреля 2001г. №2352,

Свидетельство о регистрации в Государственном  
реестре оценщиков, выдано 05 июля 2005г. №3457)

С.В.Кирюта

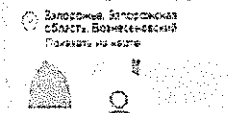


19 000 \$



Написать автору

095 593 8787  
095 593 8787



Максим

Специалист

на сайте с 14.08.2016

Другие объявления автора

Искать Найти

Другие объявления автора

Продам 3-комнатную квартиру

Продам 2-комнатную квартиру

Продам 2-комнатную квартиру

### Продам 2-комнатную с ремонтом в центре по ул. Адмирала Нахимова

Запорожье, Запорожская область, Вознесенский Добавлено в 00:30, 12 августа 2017  
Номер объявления: 439792160

Ремонт и отделка с нуля

Поднять в черновую

Специализация	Бизнес	Тип квартиры	Вторичный рынок
Количество комнат	2	Общая площадь	47 м²
Площадь пола	29 м²	Площадь кухни	7 м²
Этаж	4	Этажность дома	9

Продам 2-комнатную квартиру по ул. Адмирала Нахимова в Гор ГАИ по победе! этаж 4/9, дом панельный, пл. 47/32/7, комнаты разделены, капитальный ремонт 2013 года, все поменяно, цена 19000\$

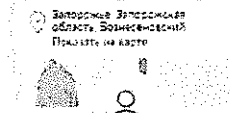


18 000 \$



Написать автору

+380777949622



Валентина

Специалист

на сайте с 14.08.2016

Другие объявления автора

Искать Найти

Другие объявления автора

Продам дом р-н "Шенкленда"

Южный пос. продам часть дома

2-комнатная квартира

### ДЕШЕВАЯ 2х-комнатная в центре по суперцене

Запорожье, Запорожская область, Вознесенский Добавлено в 11:42, 12 августа 2017  
Номер объявления: 441307278

Ремонт и отделка с нуля

Поднять в черновую

Специализация	Бизнес	Тип квартиры	Вторичный рынок
Количество комнат	2	Общая площадь	52 м²
Площадь пола	28 м²	Площадь кухни	8 м²
Этаж	9	Этажность дома	9

Средне дешево продам 2-х комнатную квартиру в Орджоникидзевском районе по улице Кронштадтской, 9-й этаж 9-ти этажного кирпичного дома, есть технический й этаж, комнаты разделены, большой коридор, кухня - 8 кв. м., огромная лоджия и прекрасный вид на Днепр!!! Состояние квартиры - отличное. Стоимость - 18000 у.е



### Продается 2-х ком квартира на БЦ (7/12к, общ.- 56м)

Запорожье, Запорожская область, Вознесеновский Добавлено в 11:44, 11 августа 2017  
Номер объявления: 313835522

[Показать фото объявления](#) [Поднять в верх списка](#)

Общая площадь	Бизнес	Площадь пола	Вторичный рынок
Общая площадь	2	Общая площадь	56 м²
Площадь пола	28 м²	Площадь пола	10 м²
Этаж	7	Этажность дома	12

Продается 2-х комнатная квартира (общая 56м, жилая 33м, кухня 10м) на 7-ом этаже 12-ти этажного кирпичного дома. Дом расположен по бульвару Центральном. Расположение дома удобное для комфортного проживания. Рядом находятся садик, школы, супермаркет, автостоянка и другие инфраструктуры. Разделенные комнаты, две лоджии, прекрасный вид на реку Днепр. Раздельный санузел, большой коридор и просторная кухня. В квартире, не обремен. Полная

21 700 \$



[Написать автору](#)

[067 619 3709](#)

Запорожье, Запорожская область, Вознесеновский  
Посмотреть на карте

Sitalo Real Estate

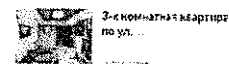
не Оценено

не Оценено

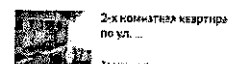
Другие объявления автора

Жизнь

Другие объявления автора

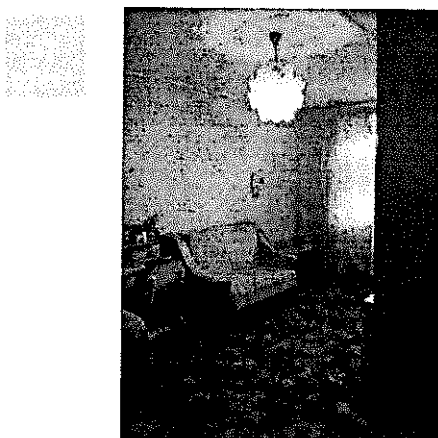


2-х комнатная квартира по ул. ...



2-х комнатная квартира по ул. ...

2-х комнатная квартира со



### Продам квартиру ул Нижнеднепровская .

Запорожье, Запорожская область, Вознесеновский Добавлено в 13:02, 7 августа 2017  
Номер объявления: 408253540

[Показать фото объявления](#) [Поднять в верх списка](#)

Общая площадь	Частный лиц	Площадь пола	Вторичный рынок
Общая площадь	2	Площадь пола	47 м²
Площадь пола	29 м²	Площадь пола	6 м²
Этаж	Кирпичный	Этаж	7
Этажность дома	9		

Предлагается к продаже 2х комн. кв. по ул. Нижнеднепровская общей площадью 47 кв. расположена на 7-ом / 9-ом эт. дома.

19 000 \$

Детское

[Написать автору](#)

[068 447 2082](#)

Запорожье, Запорожская область, Вознесеновский  
Посмотреть на карте

Дмитрий

не Оценено

Другие объявления автора

Жизнь

Найти объявления по запросу

Google

На показывать от объявления

Видео от автора

Республіка

Україна

бюро технічної інвентаризації

## Область

Зейтунська

Инвентарный № 47479

Регистровый №

232/36244

4 w/ 343

Місто (селище, село)

Заморіжчя

Район

Среднеиздѣвский

на квартиру № 137

137

в житловому будинку № 68

63

по вулиці (пров., пл.)

Митенко Сергія Івановича

Прізвище, ім'я, по батькові  
власника квартири

## Ідеальна частка

Документи, що підтверджують  
право власності

Гусарова Валентина  
Валентина

134

Договір купівлі-продажу н.с.в. відомої  
Маминетово А.Б. прибутковий  
контаріусом Закарпатської лісохосп.  
округу 26.01.2005р №233

1000

Документ купівлі-продажу поштів-  
ачки Цукієвас І.О. приватним  
комерційним Загребієвас Номієвас  
30.06.2008р. №30

44. 137

Договір купівлі-продажу  
невибухової вибухонебезпечної  
матерії між іншими майбутньої  
закупівлі для військових  
целей від 19.07.2002р.  
№ 1816.

## Паспорт складений

Начальник БТИ

*/Cern H. B./*

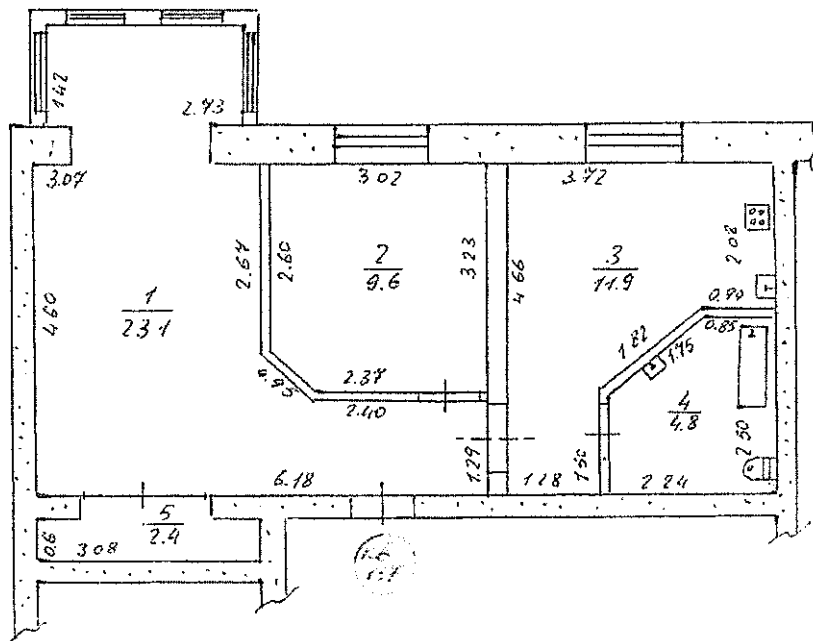
ПІДПИС

" 31 " перевязь 200 2 р.

26-03-2016  
Ильинский

II. ПЛАН КВАРТИРИ  
М 1:200

ЕТАЖ 9 ЛАН РА "А-9"



С. Описано місткість, введено в експлуатацію приміщення по плану				
Інтер'єр	№ приміщення	Площа приміщення	Площа приміщення	Площа приміщення
А-9	к.б. 134		518	
31.	05	2002	Воскрісен К.М.	

Примечание: 27.06.02

реконструкция

Березовська

Регистрація  
внесення внес  
31 05 2002  
Техник Воскрісен К.М.

18 липня 2002  
Березовська

ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИМІЩЕНЬ

Кількість житлих кімнат	Загальна площа (кв.м.)	В т.ч. (кв.м.)		Корисна площа (кв.м.)	
		Жила	Підсобна		
2	518	32.4	14.1	51.8	



### III. ТЕХНІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛИХ І ПІДСОБНИХ ПРИМІЩЕНЬ КВАРТИРИ

Серія проекту житлового будинку \_\_\_\_\_  
Матеріал зовнішніх стін крупноформатний  
Матеріал перекриття збіжжонні плити  
Матеріал підлоги: житлих кімнат ламинат, ковролін  
передніх \_\_\_\_\_ кухні ламинат туалету ковролін  
Жилі і підсобні приміщення розміщені на 9 поверсі А-9 поверхового будинку і  
являють собою окрему (загальну) квартиру, що складається з житлих кімнат:

1-а кімната 23.1 кв. м.

2-а кімната 9.6 кв. м.

3-я кімната \_\_\_\_\_ кв. м.

4-а кімната \_\_\_\_\_ кв. м.

5-а кімната \_\_\_\_\_ кв. м.

Жила площа квартири 32.4 кв. м.

Кухня окрема (загальна) площею 11.9 кв. м. в якій розміщені комфорочна газова (електрична) плита  
1 шт. раковина 1 шт. ванна кімната 4.8 кв. м. з центральним гарячим водопоста-  
нням (водонагрівного колонкою); туалет \_\_\_\_\_ кв. м. коридор \_\_\_\_\_ кв. м. передня  
\_\_\_\_\_ кв. м. вбудована шафа \_\_\_\_\_ кв. м. кладовка 2.4 кв. м. балкон (лоджія)  
\_\_\_\_\_ кв. м.

Загальна площа квартири 51.8 кв. м.

Корисна площа квартири 51.8 кв. м.

Висота приміщень 2.50 м.

Різновидність опоряджувальних робіт покрита

Квартира обладнана водопроводом, каналізацією, центральним опаленням (підним), електроосвітленням, телефоном (потрібне підкреслити).

Центральне опалення обладнано 3-ма радіаторами

назва приборів і їх кількість або секцій. Будинок обладнаний автоматикою димовитяжки і пожежотушіння, сміттєпроводом, ліфтом, замочно-переговорним обладнанням. Обладнання будинку підключено до ОДС.

інші види обладнання

Будинок введений в експлуатацію " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200 \_\_\_\_\_ р.

Вартість квартири \_\_\_\_\_ грн.

Паспорт ссав \_\_\_\_\_

(Вестриков К.М.)

Паспорт перевірів \_\_\_\_\_

(Сергій А.А.)

Затвердив: Начальник ЗМБТІ \_\_\_\_\_

Н.В.Сепп.

М.П.