

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛІГА ЕКСПЕРТ»

тел. 067-488-17-41, e-mail: ligaexpert@ukr.net

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, виданий Фондом державного майна України
№119/21 від 16.02.2021 р.

РЕЦЕНЗІЯ

Об'єкт рецензування	Звіт про незалежну оцінку вартості нежитлового приміщення, загальною площею 40,3 м ² , розташоване на 1-му поверсі одноповерхового житлового будинку, за адресою: Одеська обл., Болградський р., м. Арциз, вул. Вокзальна, буд. 26.
Рецензент	Койчева Олеся Іванівна – оцінювач ТОВ «ЛІГА ЕКСПЕРТ»: ~ Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №5440 від 27.10.2004 р. виданий Фондом державного майна України спільно з Інститутом експертизи та управління власністю. ~ Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №14-ПК від 04.02.2021 р. ~ Зареєстрований в Державному реєстрі оцінювачів згідно Свідоцтва 19.11.2007 р. за № 6026.
Строк проведення рецензії, дата проведення рецензування	03 грудня 2022 р.
Дата підписання рецензії	03 грудня 2022 р.
Підстава проведення рецензії	~ Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року № 2658-III; ~ Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1140; ~ Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року №1442;
Мета рецензування	Надання висновку щодо відповідності звіту, який використовується для розрахунків орендної плати, вимогам нормативно-правових актів з оцінки, достовірності, якості, об'єктивності, професійності оцінки.
Підстава проведення оцінки	Договір на проведення оцінки
Суб'єкт оціночної діяльності - суб'єкт господарювання	Фізична особа – підприємець Хмеленко Катерина Олександрівна Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №890/21 від 06.12.2021р. виданий ФОНДОМ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ
Оцінювач	Хмеленко Катерина Олександрівна Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №121 від 09.10.2021р., виданий ФОНДОМ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ спільно з ТОВ «ІНСТИТУТ ЕКСПЕРТИЗИ ТА УПРАВЛІННЯ ВЛАСНІСТЮ»
За результатами рецензування встановлено таке:	

Об'єкт оцінки	Об'єктом оцінки виступає нежитлове приміщення, загальною площею 40,3 м ² , розташоване на 1-му поверсі одноповерхового житлового будинку.
Дата оцінки	01 грудня 2022 р.
Дата завершення складання звіту	02 грудня 2022 р.
Замовник оцінки	АРЦИЗЬКА МІСЬКА РАДА
Мета проведення оцінки	Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки для розрахунку орендної плати
Обґрунтування вибору відповідної бази оцінки	Відповідно до мети, оцінка виконана із застосуванням бази, яка відповідає визначенню ринкової вартості
Перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка	~ Конституція України; ~ Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12 липня 2001 року № 2658-III; ~ Національний стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1140; ~ Національний стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна" затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442; ~ "Норми професійної діяльності оцінювача" Затверджені радою УТО від 11.04.1995 р.;
Перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки	<i>Конфіденційність.</i> Експерт зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої про об'єкт оцінки, а також всіх висновків, які містяться в даному звіті. <i>Відповідальність.</i> Експерт несе відповідальність за об'єктивність експертної оцінки згідно діючому законодавству. <i>Звільнення від відповідальності.</i> Експерт не несе відповідальність за достовірність наданих документів в зв'язку з тим, що їх юридична експертиза не проводилася. Експерт не несе відповідальність за стан структур, які неможливо побачити в ході звичайного обстеження в зв'язку того, що технічна експертиза не проводилася. Оцінювач не бере на себе відповідальність за зміну ситуації після дати оцінки, яка може вплинути на вартість об'єкта оцінки. Термін дії звіту один рік з дати оцінки. Звіт має силу тільки в повному обсязі, та у відповідності до мети оцінки. Вартість розрахована в гривні.
Виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка	Експерт виходить з припущення, що використання об'єкта проводиться відповідально та компетентно.
Застосовані методичні підходи, методи та оціночні процедури, відповідні розрахунки, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість землі	При проведенні оцінки застосована порівняльний та дохідний методи. Методичний підхід, заснований на зіставленні цін продажу подібного майна (метод аналогів), дозволяє більш точно визначити ринкову вартість об'єкта оцінки, використовується за умов наявності достатньої кількості даних для порівняльного аналізу об'єктів – аналогів, за якими укладені цивільно-правові угоди купівлі-продажу. Вартість за дохідним підходом визначена, як про капіталізована величина доходу від вірогідної задачі в оренду об'єкта оцінки. проведено аналіз наявних на ринку оренди приміщень, подібних оцінюваного, з урахуванням технічних та інших ціноутворюючих властивостей.
Основні технічні показники, фізичний (технічний) стан	нежитлове приміщення, загальною площею 40,3 м ² , розташоване на 1-му поверсі одноповерхового житлового будинку, на дату обстеження об'єкт оцінки знаходиться в задовільному стані. Оцінюване приміщення на дату обстеження використовується за функціональним призначенням, як приміщення.

Висновки:	
Висновок про можливість проведення оцінювачами оцінки майна відповідно до правових вимог провадження професійної оціночної діяльності	Відповідно до правових норм провадження професійної оціночної діяльності, оцінювачі мають право визначати ринкову вартість об'єкта оцінки.
Висновок про зібрані виконавцем звіту про оцінку земельної ділянки вихідні дані та іншу інформацію	Одержані вихідні дані та відомості про об'єкт оцінки зазначені в звіті. Вся інформація підтверджена доданими до звіту матеріалами, яких достатньо для проведення оцінки.
Висновок про обґрунтованість вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки земель	Вибраний в звіті вид ринкової вартості обґрунтований та відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки земель, діючих на дату оцінки.
Висновок про відповідність і правильність застосування під час проведення оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур з урахуванням мети і бази оцінки, обґрунтованість використаних припущень	Обраний під час проведення оцінки земельної ділянки з поліпшеннями методичний підхід для визначення ринкової вартості об'єкту, з урахуванням мети і бази оцінки, застосований обґрунтовано і правильно.
Загальний висновок про достовірність оцінки земельної ділянки	Звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, які не вплинуть на достовірність оцінки.

Згідно ст. 25 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та п. 55 Постанови КМУ від 10.09.2003 № 1440 «Про затвердження Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" цивільно – правову відповідальність за недостовірність чи необ'єктивність оцінки майна несуть оцінювачі та керівник суб'єкта оціночної діяльності.

**Рецензент
ТОВ "ЛІГА ЕКСПЕРТ"**



О.І. Койчева



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 118/121

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видання: "16" жовтня 2021 р.

Виданий

ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІПА ЕКСПЕРТ»

Резидент суб'єкта

65078, м. Одеса, вул. Косовицької, буд. 26

господарювання

28003675

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволено практичну оціночну діяльність Спеціалізації в межах напрямів оцінки

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі

1.1. Оцінка рухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, за майнову ліцензію

1.2. Оцінка рухомих транспортних засобів

1.3. Оцінка рухомих речей, крім таких, що відносять до машин, обладнання, транспортних засобів, ділянок, земельних ділянок, та інших об'єктів культурної спадщини

Строк дії

з "16" жовтня 2021 р. до "16" жовтня 2024 р.

Голова Фонду

Дмитро СЕННИЧЕНКО



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ІНСТИТУТ ЕКСПЕРТИЗИ
ТА УПРАВЛІННЯ ВЛАСНІСТЮ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 5440

"27" жовтня 2007 р.

Засвідчує про те, що

Койчева Олесь Іванівна

(прізвище, ім'я та по батькові)

успішно склала кваліфікаційний іспит

(рішення Експертної комісії від 27 жовтня 2007 р., протокол № 10)

та підтверджує її достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна: "ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ У МАТЕРІАЛЬНІЙ ФОРМІ" та спеціалізаціями в межах напрямів:

1.1. оцінка рухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, за майнову ліцензію

1.2. оцінка рухомих транспортних засобів

1.3. оцінка рухомих речей, крім таких, що відносять до машин, обладнання, транспортних засобів, ділянок, земельних ділянок, та інших об'єктів культурної спадщини

Підпис

Фонду державного майна

України

(підпис)

М. П.

БЕЗСТРОКОВО

Директор Інституту

ЕУВ

(підпис)

М. П.



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ТОВ "ІНСТИТУТ ЕКСПЕРТИЗИ
ТА УПРАВЛІННЯ ВЛАСНІСТЮ"

**ПОСВІДЧЕННЯ
ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА**

МФ № 14-ПК

"04" лютого 2021 року

Видане

Койчєвій Олєсі Іванівні

(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що нєм (їїм) підвищено кваліфікаційно оцінювача за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напрямів: 1.1. "Оцінка рухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, за майнову ліцензію", 1.2. "Оцінка рухомих транспортних засобів", 1.3. "Оцінка рухомих речей, крім таких, що відносять до машин, обладнання, транспортних засобів, ділянок, земельних ділянок, та інших об'єктів культурної спадщини".

Цє посвідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та діє протягом дворічного періоду з дати його видання.

Голова

Експертної комісії



А. О. Сторон

підписує, підписує

Директор

ТОВ "Інститут експертизи та управління власністю"

(підпис)

Ж. А. Кольєсєва

підписує, підписує





ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 19 листопада 2007 р.

№ 6026

Видане Койчевій Олесі Іванівні на підставі кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 27.10.2007 МФ №5440, виданого Фондом державного майна України спільно з ТОВ "Інститут експертизи та управління власністю", та свідчить про те, що її зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі*:

- ☐ 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок.
- ☒ 1.2. Оцінка машин і обладнання.
- ☐ 1.3. Оцінка дорожніх транспортних засобів.
- ☒ 1.4. Оцінка літальних апаратів.
- ☒ 1.5. Оцінка судноплавних засобів.
- ☒ 1.6. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.
- ☐ 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

2. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності*:

- ☒ 2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності).

- ☒ 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.



Заступник Голови Фонду

О. Потімков

*/ Потрібне закреслити: ☒

Прошито, пронумеровано та скріплено
печаткою

5 (п'ять) листів

Директор  О.І. Койчева

ФОП

Хмеленко Катерина Олександрівна

ПІН 3346605447 р/р UA773287040000026005054211860 в ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК» м. Одеса МФО 328704

Одеська обл., Болградський р., с. Усатове, вул. Лазарева, буд. 8а, 0962040338@ukr.net, тел. 096-20-40-338

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 890/21 від 06 грудня 2021 р.

ЗВІТ

*про незалежну оцінку вартості
нежитлового приміщення,
загальною площею 40,3 м²,
за адресою: Одеська обл., Болградський р.,
м. Арциз, вул. Вокзальна, буд. 26.*

Фізична особа – підприємець

м. Одеса 2021 р.



К.О. Хмеленко

ВИСНОВКИ ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ:

Замовник:	АРЦІЗЬКА МІСЬКА РАДА
Виконавець/Оцінювач:	Фізична особа – підприємець Хмеленко Катерина Олександрівна ❖ Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №890/21 від 06.12.2021р. виданий ФОНДОМ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ; ❖ Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №121 від 09.10.2021р., виданий ФОНДОМ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ спільно з ТОВ «ІНСТИТУТ ЕКСПЕРТИЗИ ТА УПРАВЛІННЯ ВЛАСНІСТЮ».
Об'єкт оцінки:	Нежитлове приміщення, загальною площею 40,3 м ²
Місцезнаходження об'єкта оцінки:	Одеська обл., Болградський р., м. Арциз, вул. Вокзальна, буд. 26
Коротка характеристика об'єкта оцінки:	Об'єктом оцінки виступає нежитлове приміщення, загальною площею 40,3 м², розташоване на 1-му поверсі одноповерхового житлового будинку. На дату обстеження об'єкт оцінки знаходиться в «задовільному» стані. Об'єкт оцінки на дату обстеження використовується – як торгове приміщення.
Мета оцінки:	визначення ринкової вартості об'єкта оцінки для розрахунку орендної плати
Підстава для проведення оцінки:	Договір №92 від 23 листопада 2022 року
Дата оцінки:	01 грудня 2022 р.
Дата завершення складання Звіту:	02 грудня 2022 р.
Вид вартості:	Ринкова вартість
Валюта оцінки:	Українська гривня (грн.)
Підходи до оцінки:	• Порівняльний підхід; • Дохідний підхід;
Курс НБУ на дату оцінки:	36,5686 гривень за 1 \$ США.
Висновок про ринкову вартість об'єкта оцінки:	
Ґрунтуючись на даних, отриманих у результаті проведених оціночних процедур (з урахуванням зазначених у Звіті припущень та обмежень, які вплинули на результат оцінки), ринкова вартість Об'єкта оцінки станом на дату оцінки 01 грудня 2022 р., складала:	
Вартість об'єкта оцінки*, грн. (*без урахування ПДВ)	50 000,00 (П'ятдесят тисяч гривень 00 копійок) гривень.
Вартість одиничного показника – 1 м ² загальної площі, грн.	1 240,69 (Одна тисяча двісті сорок гривень 69 копійок) гривень.

Оцінювач-стажист

Оцінювач

Фізична особа - підприємець


(підпис) **О.А.Чеботасва**

К.О. Хмеленко

ЗМІСТ

1. ВСТУП.
2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.
3. БАЗА ОЦІНКИ І ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ.
4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА.
 - 4.1. Опис об'єкту оцінки
 - 4.2. Технічні показники нежитлового приміщення
 - 4.3. Визначення величини фізичного зносу об'єкту оцінки
5. ВИСНОВОК ЩОДО АНАЛІЗУ ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ І НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ
6. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ МАЙНА ТА ЇХ ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ
7. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА.
 - 7.1. Порівняльний підхід
 - 7.2. Дохідний підхід
8. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ. ВИСНОВКИ.
9. СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ, МЕТОДИЧНИХ МАТЕРІАЛІВ.
10. ДОДАТКИ
 - Фотофіксація об'єкту оцінки;
 - Копія Інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 30.01.2019 р.
 - Копія Технічного паспорту;
 - Оголошення аналогів;
 - Копія Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності №890/21 від 06.12.2021р., виданий ФОНДОМ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ;
 - Копія Кваліфікаційного свідоцтва оцінювача МФ №121 від 09.10.2021р., виданий ФОНДОМ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ спільно з ТОВ «ІНСТИТУТ ЕКСПЕРТИЗИ ТА УПРАВЛІННЯ ВЛАСНІСТЮ».

1. ВСТУП.

Звіт про незалежну оцінку вартості нежитлового приміщення, загальною площею 40,3 м², за адресою: Одеська обл., Болградський р., м. Арциз, вул. Вокзальна, буд. 26, виконана на підставі договору №92 від 23 листопада 2022 р., укладеного між Замовником та Виконавцем.

Метою даної оцінки є визначення ринкової вартості об'єкта оцінки для розрахунку орендної плати.

Вид вартості, яка визначається – ринкова вартість.

Дата оцінки: 01 грудня 2022 р.

Термін дії Звіту про оцінку: 1 рік від дати оцінки, за умови незмінності політичної та соціально-економічної ситуації, яка може вплинути на зроблені в ході оціночних процедур допущення.

Згідно з визначеннями Національного стандарту №1 «Загальні положення оцінки майна й майнових прав», затвердженого постановою КМУ від 10.09.2003 р. №1440: «Ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за згодою, укладеному між покупцем і продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна зі сторін діяла зі знанням справи, розважливо й без примусу».

Ринкова вартість Об'єкта оцінки визначається без урахування податку на додану вартість з округленням її величини до цілих в еквіваленті «грн.» (за правилами математичного округлення).

Курс НБУ на дату оцінки: 1 USD = 36,5686 грн.

Валюта оцінки: Українська гривня. Усі вартості, що приводяться й розраховуються в іноземній валюті, не є об'єктами фінансових дій, а використовуються тільки для зручності розрахунків та показовості проміжних і кінцевих результатів. Підсумкова величина ринкової вартості Об'єкту оцінки визначається з урахуванням округлення її величини до цілих гривень, за правилами математичного округлення.

Стандарти, згідно з якими виконується оцінка:

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.06.2001р. №2658-III (із змінами, внесеними згідно із Законами);
2. Закон України «Про оцінку земель» від 11.03.2003 р. № 1378-IV (із змінами, внесеними згідно із Законами);
3. Постанова КМУ «Про затвердження Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав"» від 10.09.2003 р. № 440 (із змінами, внесеними згідно з Постановами КМУ);
4. Постанова КМУ «Про внесення змін до Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав"» від 09.08.2022 р. № 886;
5. Постанова КМУ «Про затвердження Національного стандарту №2 "Оцінка нерухомого майна"» від 28.10.2004 р. №1442 (із змінами, внесеними згідно з Постановами КМУ);
6. Інструктивний лист ФДМУ «Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту №2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. №1442» від 09.03.2005 р. №10-36-2562;
7. Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України «Про затвердження СОУ ЖКГ 75.11-35077234.НННН:2009 "Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків" №21 від 03.02.2009 р.;

Цей Звіт є оповідальним звітом про оцінку майна, який відповідає вимогам Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою КМУ України №1440 від 10.09.2003 р., Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою КМУ України №442 від 28.10.2004 р., Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» №2658-III від 12.06.2001 р.

Відповідно до договору на проведення оцінки та п. 56 Національного стандарту №1 звіт про оцінку майна складається в електронній та повній формі.

Нормативно-правові документи, використовувані при оцінці:

При оцінці використовувалися такі нормативні документи, які регламентують питання незалежної оцінки:

- Податковий кодекс України;
- Наказ Фонду державного майна України від 17 травня 2018 року №658 «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» (із змінами, внесеними згідно з Наказом Фонду державного майна);
- Наказ Фонду державного майна України від 25 червня 2021 року № 1097 «Про введення в експлуатацію Єдиної бази даних звітів про оцінку з модулем електронного визначення оціночної вартості, сервісом послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості»;
- Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна» №354-IX від 05.12.2019 р.;
- Закон України «Про електронні документи та електронний документообіг» від 22.05.2003 р. № 851-IV (із змінами, внесеними згідно із Законами);
- Закон України «Про електронні довірчі послуги» від 05.10.2017 р. № 2155-VIII (із змінами, внесеними згідно із Законами). «Кодекс професійної етики Українського товариства оцінювачів», затверджений Радою УТО, протокол №46 від 02.12.2004 р.;
- Данні Національного банку України – <http://www.bank.gov.ua>.
- Матеріали міжнародної комп'ютерної мережі Internet.

2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.

Визначення бази оцінки та виду вартості. Згідно Договору на проведення оцінки майна, враховуючи мету даної оцінки Оцінювачем, в даній роботі, як вид обумовленої вартості використовувалася ринкова вартість.

Процедура оцінки, згідно використовуваним стандартам оцінки, включала в себе наступні кроки:

- збір і аналіз даних про правовий статус Об'єкта оцінки, його склад, технічні, функціональні та інших характеристики;
- визначення правових обмежень, які можуть мати вплив на вартість об'єкта нерухомості;
- візуальне обстеження технічного стану Об'єкта оцінки не проводилось, стан прийнятий зі слів Замовника;
- збір інформації про стан ринку щодо Об'єкта оцінки та подібного майна;
- обґрунтування методичних підходів, методів і оцінних процедур, які можуть бути застосовані для оцінки вартості майна;
- розрахунок вартості Об'єкта оцінки шляхом застосування ринкового підходу;
- узгодження результатів і оформлення звіту про оцінку.

Призначення даного звіту. Даний Звіт про оцінку призначений виключно для Замовника і не може передаватися Виконавцем іншим юридичним і фізичним особам без погодження із Замовником. Замовник може використовувати Висновок про вартість Об'єкту оцінки з метою яка зазначена у даному Висновку.

Особливі умови. Виконавець працював в припущенні, що всі необхідні юридичні документи на право власності, а також технічні документи дійсні і термін їх дії може бути продовжений до дати оцінки. Експертиза юридичних аспектів прав власності не проводилась.

Вся документація по Об'єкту відповідає правовим вимогам, а його використання не припускає яких-небудь порушень правових норм у майбутньому. Якщо документація по Об'єкту виявиться невірною, Виконавець залишає за собою право вносити зміни в дану оцінку.

Конфіденційність. Замовник має право посилається на висновки, викладені в цьому Звіті, і використовувати цей Звіт про оцінку виключно з вищезазначеною метою. Виконавець зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, та всіх висновків, що містяться в цьому Звіті.

Відповідальність. Оцінювач несе відповідальність за об'єктивність незалежної оцінки згідно чинного законодавства.

Замовник несе відповідальність за точність і адекватність всієї представленої Оцінювачу інформації. Замовник несе відповідальність за всі юридично значимі рішення, прийняті ним у зв'язку з даним звітом. Звіт про оцінку являє собою лише незалежне судження оцінювача і само по собі не породжує жодних правових наслідків щодо об'єкта оцінки.

Звільнення від відповідальності. Замовник зобов'язаний звільнити від відповідальності і не завдавати шкоди Виконавцю, і за заявою Виконавця захищати останнього від витрат або зобов'язань, які можуть бути висунуті третіми сторонами, якщо їх позови виникнуть від неправомочного використання результатів роботи Виконавця, якщо не буде встановлено в судовому порядку, що вони з'явилися наслідком обману, халатності або умисного невірного виконання Виконавцем своїх обов'язків. Виконавець не несе відповідальності за достовірності титулу і прав Замовника на оцінюваний об'єкт, у зв'язку з тим, що він не проводив юридичну експертизу документів, підтверджуючих право власності або право користування по оцінюваному об'єкту.

Додаткова робота. Відповідно до Договору і даним Звітом, Виконавець не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні свідчення або бути присутнім в суді з питань, пов'язаних з об'єктом оцінки, якщо тільки немає попереднього, і не буде подальшої угоди на це. Виконавець не несе відповідальності за оновлення цієї роботи в разі будь-яких змін після подання Звіту про оцінку Замовнику.

Даний Звіт може розглядатися тільки з урахуванням наступних обмежуючих умов:

1. Цей Звіт є достовірним тільки при розгляді його в повному обсязі і використанні з метою, зазначеною у ньому, й не може бути використаний ні для яких інших цілей.
2. Об'єкт оцінки вільний від будь-яких додаткових сервітів, крім зазначених у правовстановлюючих документах.
3. Думка оцінювача щодо вартості Об'єкта дійсна тільки на дату проведення оцінки. Оцінювач не приймає на себе відповідальність за наступні зміни соціальних, економічних, юридичних і природних умов, які можуть вплинути на вартість оцінюваного майна.
4. Замовник відповідає за точність і адекватність всієї наданої інформації.
5. Оцінювач в рамках даної роботи не проводив експертизи юридичної документації на Об'єкт оцінки й при виникненні питань повинен бути проведений додатковий аналіз даних документів.
6. Звіт про оцінку майна не створює жодних правових наслідків для учасників правовідносин з оцінки майна, а лише відображає та підтверджує зроблені суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання висновки та його дії стосовно реалізації своєї практичної діяльності з визначених питань.
7. Ні Замовник, ні Оцінювач не можуть використовувати даний Звіт (або будь-яку його частину) інакше, чим це передбачено договором між Замовником і Оцінювачем і метою даного Звіту.
8. Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, і всіх висновків, які є в даному Звіті.
9. Замовник оцінки одноосібно відповідає за всі юридично значимі рішення, прийняті їм у зв'язку із цим Звітом. Звіт являє собою лише незалежне судження Оцінювача, що саме по собі не породжує ніяких правових наслідків щодо об'єкта оцінки.
10. Оцінювач не несе відповідальності за збитки, понесені Замовником або третіми особами у випадку поширення, публікації або використання даного Звіту з метою, що суперечать положенням даного розділу. Оцінювач хотів би підкреслити, що він несе відповідальність, відповідно до договору між Оцінювачем і Замовником, тільки перед Замовником, і не має ніяких зобов'язань перед третіми особами.
11. Замовник зобов'язаний звільнити від відповідальності і не завдавати шкоди Виконавцю, і за заявою Виконавця захищати останнього від витрат або зобов'язань, які можуть бути висунуті третіми сторонами, якщо їх позови виникнуть від неправомочного використання результатів роботи Виконавця, якщо не буде встановлено в судовому порядку, що вони з'явилися наслідком обману, халатності або умисного невірного виконання Виконавцем своїх обов'язків.
12. Всі розрахунки проводилися в програмі Microsoft Excel. Розрахунки, наведені в цьому звіті, представлені округленими цифрами. Підсумкові розрахунки проводилися на підставі точних цифр. У випадку якщо проводиться перерахунок на підставі округлених значень, то результат може відрізнятися від наведеного у Звіті результату. Проте, описана відмінність не має впливу на точність підсумкової вартості Об'єкта оцінки.
13. Даний Звіт про оцінку призначений виключно для Замовника і не може передаватися Виконавцем іншим юридичним і фізичним особам без погодження із Замовником. Замовник може використовувати висновок про оцінку з метою визначення ринкової вартості об'єкта оцінки станом на дату оцінки. Замовник має право посилається на висновки, викладені в цьому Звіті, і використовувати цей Звіт про оцінку виключно з вищезазначеною метою.

3. БАЗА І ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ.

Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передуює укладенню Договору на проведення оцінки майна. Вибір бази оцінки залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог.

У разі, коли в нормативно-правових актах з оцінки майна, договорі на проведення оцінки майна або ухвалі суду не зазначається вид вартості, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

Використання ринкової вартості як бази оцінки під час укладання Договору на проведення оцінки майна можливе за умови відповідності угоди, у зв'язку з якими проводиться оцінка, змісту поняттю ринкової вартості. При цьому умови такої угоди не повинні передбачати будь-які додаткові обмеження або вимоги, що впливають на майбутню економічну вигоду від використання Замовника об'єкта оцінки.

Видом вартості, відповідно до Договору на проведення оцінки є ринкова вартість без урахування ПДВ.

Відповідно до національних стандартів оцінки (національний стандарт №1) *ринкова вартість*, це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку відповідного майна на дату оцінки в результаті угоди, укладеної між покупцем і продавцем, після відповідного маркетингу за умови, що кожна зі сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.

Для визначення ринкової вартості враховується найбільш ефективне використання об'єкта оцінки. Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки можливе із застосуванням усіх методичних підходів при наявності необхідної інформації.

В ході оцінки оцінювач зобов'язаний керуватися наступними принципами, заснованими на уявленнях користувача:

- **Принцип корисності** - майно має вартість тільки за умови корисності його для потенційного власника або користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу.
- **Принцип попиту та пропозиції** - відображає співвідношення пропозиції і попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, які можуть призвести до зміни в співвідношенні пропозиції та попиту на подібне.
- **Принцип заміщення** - передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яке полягає в тому, що за придбання майна не сплачується сума більше мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку.
- **Принцип очікування** - передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигод, очікуваних від користування, розпорядження ним.
- **Принцип внеску (граничної продуктивності)** - передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів, як робота, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску в загальний дохід. Вплив окремого фактора вимірюється як частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на яку загальна вартість об'єкта оцінки зменшиться у разі його відсутності.
- **Принцип найбільш ефективного використання** - полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.

Дані визначення містять ряд важливих припущень:

- покупець і продавець мають типову для даного ринку мотивацію;
- кожна зі сторін добре інформована або одержала необхідні консультації, і кожна з них діє в тому напрямку, що, на її думку, щонайкраще відповідає її інтересам;
- перед проведенням оцінки була проведена розумна експозиція майна на відкритому ринку (з огляду на вид нерухомості й стан ринку), щоб найбільш вигідно реалізувати власні інтереси, визначити ціну й умови, а також провести успішний продаж;
- не приймається в увагу будь-яка спеціальна зацікавленість кожного з покупців;
- кожна зі сторін, яка бере участь в угоді, діє відповідально й усвідомлено, без примусу.

Згідно з НС № 1 п. 13. «Для визначення ринкової вартості враховується найбільш ефективне використання об'єкта оцінки»

4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА.

4.1. Опис об'єкту оцінки

Об'єктом оцінки виступає нежитлове приміщення, загальною площею 40,3 м², яке розташовано на 1-му поверсі одноповерхового житлового будинку (далі об'єкт оцінки). Місцезнаходження об'єкта оцінки характеризується достатньо розвинутою транспортною доступністю. Об'єкт оцінки розташований за адресою: Одеська обл., Болградський р., м. Арциз, вул. Вокзальна, буд. 26.

Арциз — місто в Україні, у Болградському районі Одеської області. Адміністративний центр Арцизької міської громади. Залізнична станція Арциз з 1913 року. Відстань до обласного центру становить 156 км і проходить автошляхом М15Е87.

У північній частині міста Балка Арцизька впадає у річку Чагу.

Центром культурного життя Арциза став районний будинок культури. У приміщенні будинку культури розміщувалася і районна бібліотека. Працювали також бібліотеки в середній школі і парткабінет райкому партії. У їх фондах налічувалося 7845 примірників книг.

Більше тисячі жителів міста беруть активну участь в роботі гуртків художньої самодіяльності та різних студій, створених при районному будинку культури і п'яти клубах. В парку культури і відпочинку ім. 40-річчя ВЛКСМ споруджений зелений театр на 1000 місць. У місті функціонують 2 бібліотеки. У місті є стадіон.

Економіка

- Маслосирзавод — побудований 1958 року в Арцизі, що випускав щорічно 5 тис. тонн продукції (нині закритий).
- Птахо-м'ясокомбінат з приймальним, відгодівельним, м'ясо-жировим цехами і потужним холодильником.
- Фабрики «Звільнений ткач» і промкомбінату.
- Виноробний завод — радгосп «Комсомолец» довів площу під виноградниками до 860 га і переробляє за добу 1 тис. тонн винограду.
- «Сільгосптехніка» — має свій механізований загін, потужні ремонтні майстерні, базу матеріально-технічного постачання, автопарк.
- «Міжколгоспбуд» — комбикормовий завод, винзавод, маслосирзавод, промкомбінат та побутокмбінат.
- АТП-15118 має в своєму розпорядженні 146 автомашин.
- «Укрводзалізобетон» — завод залізобетонних виробів тресту. Його колектив випускає вироби 50 найменувань — 100 тис. кубометрів збірного залізобетону на рік, а річний обсяг будівельно-монтажних робіт обчислюється 1,5 млн руб. Підприємство успішно освоює випуск спіральних-шовних труб діаметром 300 мм. На заводі працює 900 чоловік.

Зоною високої ділової активності в м. Арциз є безпосередньо зона навколо центрального ринку та автостанції, два квартали навколо них та фасади квартальної забудови вздовж центральної вулиці, де рух автотранспорту найбільш активний. Центральні квартали, віддалені від зазначеної зони на 200 м і далі, можна охарактеризувати як «зона із середньою діловою та соціально-побутовою активністю».

Місто Арциз стягнуто з півночі на південь, центральна вулиця села Соборна так само витягнута практично вздовж усього села. Через населений пункт проходять автошлях державного значення: Одеса-Маяки-Ізмаїл-Рені (Румунія). Точки соціально-побутової активності зосереджені на перетині з зазначеними автошляхами, де так само зупиняється громадський транспорт.

Аналіз об'ємно-планувальних характеристик оцінюваної нерухомості виконаний Оцінювачем на підставі візуального огляду та/або даних зазначених в правовстановлюючих документах та технічних паспортах органів БТІ, наданих Замовником. Оцінка здійснена на підставі припущень про те, що в будівлі, або будь-яких її частинах, відсутні невидимі технічні чи екологічні ушкодження й дефекти, здатні вплинути на вартість нерухомості.

Визначення фізичного зносу.

Величина фізичного зносу окремих конструкцій, технічного обладнання і їхніх частин, визначалася шляхом порівняння нормативних ознак зносу з ознаками зносу, виявленими під час натурного обстеження та/або прийнята із матеріалів наданих Замовником (у разі коли існують перешкоди у визначенні візуального стану).

Оцінювач не проводив, як частину роботи, технічну експертизу нерухомості, а також не враховували можливе зараження Об'єкта токсичними й шкідливими речовинами або різними електромагнітними й іншими випромінюваннями над територією Об'єкта й/або в районі його розташування. Таким чином, оцінка ринкової вартості Об'єкта оцінки проводилася виходячи з припущення відсутності невидимих і таких, що не визначаються у ході візуальної інспекції дефектів, які могли б помітно погіршити його використання.

Фізичний знос елементів і будівлі в цілому розраховується відповідно до Наказу Міністерства з питань житлово-комунального господарства України «Про затвердження СОУ ЖКГ 75.11-35077234.НННН:2009 "Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків" №21 від 03.02.2009 р.

Для визначення фізичного зносу об'єктів нерухомого майна, оцінювач використовував приблизну шкалу оцінки фізичного зносу відповідно до таблиці 2 «Правил визначення фізичного зносу житлових будівель».

Приблизна шкала оцінки зносу елементів будівлі

Фізичний знос, %	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0 – 20	добрий	Ушкодження і деформації немає, є деякі несправності, які не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту
21 – 40	задовільний	Елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, доцільного на цій стадії.
41 – 60	незадовільний	Експлуатація будівлі можливо тільки за умов проведення його ремонту.
61 – 80	вггггг	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, не несучих дуже старе. Обмежене виконання елементами своїх функцій можливе при проведенні охоронних заходів або повній заміні цих елементів.
81 – 100	непридатне	Елементи будівлі знаходяться в зруйнованому стані. При 100% зносі залишки елемента повністю ліквідовані.

Технічний стан об'єкта оцінки визначався візуальним обстеженням. Беручи до уваги те, що об'єктом оцінки є нежитлове приміщення, яке потребує ремонту, то стан об'єкта приймається «задовільний».

$$\Phi_3 = 30 \%$$

Коефіцієнт придатності, що враховує вплив фізичного зносу, складатиме:

$$K_n = 1 - \Phi_3 / 100 = 1 - 30 / 100 = 0,70.$$

5. ВИСНОВОК ЩОДО АНАЛІЗУ ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ І НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ.

В процесі оцінки об'єктів нерухомості визначенні оцінювачем напрямки найбільш ефективного використання мають велике значення для обґрунтування перспективної споживчої якості цих об'єктів. Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єктів оцінки від його найбільш ефективного використання.

Під найбільш ефективним використанням розуміється таке використання майна, при якому вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому, як визначено Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440, розглядаються тільки варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.

Критерієм найкращого і найбільш ефективного використання власності як поліпшеною є максимізація вартості власності при підходящій довгостроковій нормі віддачі і величині ризику.

Даний аналіз базується на наступних критеріях:

а) *Фізично можливі варіанти використання.*

Необхідно оцінити розмір, проектні характеристики і стан наявних поліпшень. При аналізі варіантів використання необхідно враховувати розмір та форму об'єкта оцінки, його транспортну доступність.

Об'єктом оцінки виступає **нежитлове приміщення**, а технічний стан його конструктивних елементів об'єкта оцінки відповідає його найбільш ефективному використанню. На момент оцінки об'єкт оцінки використовується як **приміщення**.

б) *Законодавчо дозволене використання.*

При юридичній дозволеності розглядаються ті способи використання, які не суперечать діючим законодавчим актам. Повинні бути проаналізовані будівельні нормативи, економічні нормативи.

На дату оцінки Оцінювач не має даних про накладення будь-яких обмежень щодо використання об'єкта оцінки. Таким чином, щодо законодавчо дозволених Оцінювач розглядає будь-які варіанти використання, за умови дотримання загальних вимог щодо санітарної та пожежної безпеки обумовленої для кожного виду використання в будівельних нормах і правилах (ДСТУ).

в) *Економічно здійсненне використання.*

Економічна здійсненність розуміється як можливість реалізації розглянутого варіанту протягом розумного часу з отриманням достатньої віддачі на інвестиції.

Об'єкт оцінки являє собою **нежитлове приміщення** розташоване на 1-му поверсі одноповерхового житлового будинку. Як варіант використання об'єкта оцінки, що не вимагає додаткових фінансових витрат, є використання під аптеку, кабінет масажу, косметології.

г) *Найбільш прибуткове використання.*

Варіант використання, що забезпечує максимальну прибутковість з усіх фізично і законодавчо можливих варіантів, а також економічно доцільних при відповідному рівні асоційованих ризиків є найбільш ефективним використанням наявних поліпшень. При аналізі альтернативних варіантів використання необхідно взяти до уваги ринковий попит на кожний з варіантів.

З економічної точки зору, враховуючи місце розташування об'єкта оцінки, інше використання об'єкта оцінки крім передбаченого як **приміщення** оцінювачем розглядається як неефективне.

ВИСНОВОК: Враховуючи місце розташування об'єкту оцінки, інфраструктуру району, локальне розташування, технічний стан об'єкта оцінки, юридичний статус, Оцінювач передбачає, що використання об'єкта оцінки – як **приміщення** є його найбільш ефективним використанням.

6. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ МАЙНА ТА ЇХ ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ.

Оцінка майна проводиться із застосуванням методичних підходів, методів оцінки, які є складовими частинами методичних підходів або результатом комбінування кількох методичних підходів, а також оціночних процедур.

Для проведення оцінки майна застосовуються такі основні методичні підходи:

- витратний підхід;
- порівняльний підхід;
- дохідний підхід.

Застосування того чи іншого методу визначається фактичними обставинами конкретної ринкової ситуації. Розглянемо особливості методичних підходів та їх придатність до даного об'єкта.

Витратний підхід базується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Він передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення). Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення.

Метод прямого відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначається залишкова вартість заміщення (відтворення).

Залишкова вартість заміщення (відтворення), це вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (для нерухомого майна - з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (прямі пов'язаних із земельною ділянкою).

При застосуванні методу прямого відтворення або методу заміщення використовуються вихідні дані про об'єкт оцінки, інформація про відтворення або заміщення об'єкта оцінки чи подібного майна в сучасних цінах або середньостатистичні показники, узагальнюючі умови його відтворення або заміщення в сучасних цінах.

Знос (знецінення) - втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний і функціональний знос може бути технічно усуненим та не усуненим, або усунення його економічно недоцільно.

Його характеризують такі коефіцієнти:

Коефіцієнт фізичного зносу (K_f) зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта. Для визначення фізичного зносу будівель і споруд використовується Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України «Про затвердження СОУ ЖКГ 75.11-35077234.НННН:2009 "Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків"» від 03.02.2009 р. №21.

Середньозважений фізичний знос розраховується на підставі результатів натурного обстеження в ході оцінки пошкоджень і втрати функціональних властивостей окремих конструктивних елементів.

$$K_f = 1 - \Phi_f / 100$$

де: Φ_f - сумарний (зважений) відсоток фізичного зносу окремих частин будівлі, що враховує знецінення елементів.

У випадках, коли значення середньозваженого фізичного зносу перевищує 40-45% (будівля або споруда вимагає капітального ремонту) знецінення неадекватно і може істотно перевищувати фізичний знос як частку відновлювальної вартості. В даному випадку знецінення може бути визначено кошторисним розрахунком.

Коефіцієнт функціонального (морального) зносу (K_m) зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта, визначається експертним шляхом.

Коефіцієнт економічного (зовнішнього) зносу (K_e) обумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки, визначається експертним шляхом.

Коефіцієнт придатності K_n включає в себе усі види зносу та розраховується за формулою:

$$K_n = K_f \times K_m \times K_e$$

Залишкова вартість визначається за формулою:

$$B_{\text{залиш.}} = B_n \times K_n$$

де: B_n - вартість відтворення будівель і споруд;

K_n - коефіцієнт придатності.

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу.

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню.

Інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні та (або) очікувані доходи та витрати об'єкта оцінки або подібного майна. Оцінювач прогнозує та обґрунтовує обсяги доходів та витрат від сучасного використання об'єкта оцінки, якщо воно є найбільш ефективним, або від можливого найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від існуючого використання.

Метод прямої капіталізації доходу застосовується у разі, коли прогнозується постійний за величиною і рівний в проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується у часі. Капіталізація чистого операційного доходу здійснюється шляхом ділення його на ставку капіталізації.

Метод прямої капіталізації являє собою сукупність прийомів, що дозволяють перетворювати величину чистого операційного доходу (надалі ЧОД), у вартість через ставку капіталізації. Ставка капіталізації напряму пов'язана з коефіцієнтом капіталізації. Застосовується в разі, коли величина доходу є стабільною не змінюється в розмірах.

Оцінка чистого операційного доходу здійснюється за допомогою таких прийомів:

- оцінка потенційного валового доходу на основі аналізу інформації про використання об'єктів-аналогів;
- оцінка та облік відповідних постійних витрат і експлуатаційних витрат.

При визначенні розміру потенційного доходу підлягають аналізу:

- джерела формування валового доходу, їх стабільність і тенденції зміни;
- склад постійних і змінних витрат в процесі експлуатації оцінюваного об'єкта за минулі роки та їх динаміку;
- орендні ставки, діючі на даному ринку нерухомості, тенденції їх зміни;
- настрої на ринку і очікувані зміни;
- платоспроможність населення.

Ставка (або фактори) капіталізації визначаються на основі вивчення прийнятних ставок доходу для:

- схожих об'єктів нерухомості (рентний мультиплікатор);
- альтернативних варіантів вкладення капіталу.

Коефіцієнт капіталізації розраховується методом кумулятивної побудови. За цим методом за основу береться безризикова норма доходу, до якої додається премія за ризик інвестування в розглянутий сектор ринку і норма повернення на інвестований капітал.

Вартість об'єкту може бути визначена за формулою:

$$B = P : R$$

де: P - розмір річної орендної плати за одиницю площі;

R - коефіцієнт капіталізації, що визначає прибутковість даного приміщення (повернення капіталу).

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) застосовується у разі, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки неоднакові за величиною, непостійні протягом певного періоду прогнозування або якщо отримання їх обмежується у часі. Прогнозовані грошові потоки, у тому числі вартість реверсії, підлягають дисконтуванню із застосуванням ставки дисконту для отримання їх поточної вартості.

Метод непрямої капіталізації (дисконтування грошових потоків) використовується для визначення поточної вартості очікуваної вигоди від володіння об'єктом.

В основі лежать такі принципи:

- вартість об'єкта створюють ті вигоди, які очікує отримати в майбутньому його власник;
- вартість вигоди, отриманої в майбутньому, менше, ніж вартість аналогічної вигоди, отриманих негайно.

Майбутні переваги представляють собою:

- періодичні надходження у вигляді чистого операційного доходу протягом передбачуваного періоду володіння;
- реверсію, тобто виручку від продажу об'єкта після закінчення терміну володіння.

Наведені суми майбутніх переваг до значення їх поточної вартості здійснюється шляхом дисконтування, тобто із застосуванням ставки дисконту, за такою формулою:

$$PV_n = PV / (1 + i)^n,$$

де: PV - майбутня вартість грошового потоку;

i - ставка дисконту;

n - кількість періодів.

Ставка дисконту визначається аналогічно ставці капіталізації, але не включає ставки відшкодування капіталу.

Вартість об'єкта, обумовлена за методом непрямої капіталізації, складається з сумарного значення вартості періодичних потоків доходів і поточної вартості реверсії.

Вартість реверсії - вартість об'єкта оцінки, котра прогнозується на період, наступний за прогнозованим.

Ставка капіталізації та ставка дисконту визначаються шляхом аналізу інформації про доходи від використання подібного майна та його ринкові ціни або шляхом порівняльного аналізу дохідності інвестування в альтернативні об'єкти (депозити, цінні папери і т.п.).

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення, попиту та пропозиції. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропозиції подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

Для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки у матеріальній формі із застосуванням порівняльного підходу інформація про подібне майно повинна відповідати таким критеріям:

- умови угод купівлі-продажу або умови пропозиції щодо укладення таких угод не відрізняються від умов, відповідних вимогам, висунутим для визначення ринкової вартості;
- продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати;
- умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, що відбулися можуть бути враховані.

Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичним і функціональними ознаками, умовами продажу і т.п. Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропозиції) зазначеного майна або шляхом їх комбінування.

Процедура застосування порівняльного підходу передбачає наступні етапи:

- пошук інформації для отримання даних про продажі;
- виявлення підходящих об'єктів порівняння за технічними параметрами;
- порівняння розглянутого об'єкта з аналогами, оцінка відмінностей між ними;
- визначення, на базі цієї інформації, вартості оцінюваного об'єкта.

Порівняльний підхід може бути представлений способом прямого порівняння з аналогами (при їх наявності), та у спосіб котирування середньої вартості питомої одиниці порівняння (площі або об'єму).

При прямому порівнянні з аналогами оцінювачі визначають і оцінюють коефіцієнти за всіма показниками.

При застосуванні способу коригування, коригуванню підлягають тільки основні показники - місцезнаходження об'єкта, планувальні та ін. зручності, фізичний стан і цільове призначення (виходячи з принципу «кращого, найбільш ефективного використання»). При цьому результуючий показник вартості визначається на підставі логічних передумов про допустимі для потенційного покупця знижки та надбавки за вищевказані відмінності в характеристиках об'єкта оцінки та об'єктів-аналогів.

Визначення вартості права володіння земельною ділянкою (земельний компонент)

Визначення вартості земельної ділянки, яка знаходиться у приватній власності, є невід'ємним елементом оцінки, будь-якого об'єкта нерухомості.

Право власності на земельну ділянку передбачає виключне право власника на відповідне володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою а також на господарське або інше, що не суперечить закону, використання земельної ділянки.

Як нематеріальний актив право володіння земельною ділянкою характеризується:

- відсутністю матеріально-речової структури;
- можливістю використання протягом тривалого терміну;
- здатністю приносити певну користь;

- високим ступенем невизначеності розмірів того прибутку, який можливо буде отримати при його використанні майбутньому.

Основним моментом права володіння землею є право отримання додаткового рентного доходу, що виникає за рахунок вигідного розташування конкретної земельної ділянки:

- місця населеного пункту, в якому розташована земельна ділянка, в загальнодержавній, регіональній та локальних системах виробництва і розселення;
- рівня облаштування прилеглої території;
- природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов;
- архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності;
- екологічного стану;
- функціонального використання.

Відповідно до ст. 19 Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. №1378-IV (із змінами, внесеними згідно з Законами) експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на основі таких методичних підходів:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- врахування витрат на земельні поліпшення.

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечує найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Вибір та обґрунтування методології оцінки

Вибір методичних підходів при оцінці ринкової вартості об'єктів залежить від низки факторів, таких як:

- вигляд майна (спеціалізований або неспеціалізований);
- ступінь розвиненості ринку;
- наявності, повноти і достовірності вихідних даних або (і) додаткової інформації, зібраної в процесі оцінки.

Витратний підхід при оцінці об'єкта нерухомості, що складається із земельної ділянки та створених на ній поліпшень (будівель та споруд), передбачає оцінку на основі розрахунку витрат, на придбання земельної ділянки та витрат на відтворення поліпшень у існуючому вигляді в цінах на дату оцінки. Відповідно до цього методу проводиться підсумовування витрат на зведення (створення) об'єкта нерухомості (визначення вартості відтворення або вартості заміщення об'єкта нерухомості) подальшим коригуванням вартості на різні види зносу.

Відповідно до п.6 Національного стандарту №2, витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого обмежений, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе і (або) економічно доцільно.

Відповідно до Національного стандарту №2 та мети оцінки оцінювач вважає недоцільним застосування *витратного підходу* який не повною мірою враховує такі ринкові фактори, як «престижність» району розміщення об'єкта оцінки, особливо маркетингу і рівень ризику прибутковості подібної нерухомості.

Дохідний підхід є «ринковим» підходом оцінки, для об'єктів доходної нерухомості, оскільки на її вартість великий вплив здійснює саме здатність приносити прибуток її власнику. Таким чином, дохідний підхід застосовується для визначення вартості об'єктів, які орієнтовані на отримання прибутку їх власниками.

Хоча ринок оренди нерухомості в даному регіоні розвинений не досить широко, все одно це дозволяє провести аналіз ринку, виявити тенденції і розрахувати вартість такого (подібного) майна, тому Оцінювач використовував дохідний підхід у даній роботі для оцінки об'єкта нерухомості.

Порівняльний підхід ґрунтується на посиленні, що суб'єкти на ринку здійснюють операції купівлі-продажу за аналогічними умовами, тобто, ґрунтуючись на інформації про аналогічні угоди. Звідси випливає, що даний підхід ґрунтується на принципі заміщення. Іншими словами, підхід має в своїй основі припущення, що розсудливий покупець за виставлену на продаж нерухомість заплатить не більшу суму, ніж та, за яку можна придбати аналогічний за якістю та придатності об'єкт. Цей підхід застосовується при наявності розвинутого ринку нерухомості, що є характерною рисою ринку житлової нерухомості. Даний підхід найбільш точно моделює поведінку і відображає мотивацію суб'єктів ринку житлової нерухомості і повністю відповідає меті даної роботи.

Висновок: Оцінювач вільний у виборі методичних підходів при оцінці ринкової вартості об'єктів. Застосування тієї чи іншої методу визначається фактичними обставинами конкретної оцінної ситуації, тому в даному звіті, розрахунок ринкової вартості об'єкта оцінки проведено за допомогою порівняльного підходу (метод порівняння продажів) та дохідного підходу.

7. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА.

7.1. Порівняльний підхід.

Для визначення вартості об'єкта оцінки застосуємо метод оцінки вартості 1 м² площі на основі інформації про пропозиції на продажі територіально близько розташованих приміщень виходячи з принципу заміщення.

Відбір аналогів проводився з пропозицій до продажу за даними Інтернет – каналів (<https://www.olx.ua>).

Відібрані аналоги ідентичні оцінюваному об'єкту за такими параметрами: район розташування, площа, стан об'єкта, функціональне призначення (дивитися в Додатку).

З огляду на, що розрахунок вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом проводиться на основі пропозицій до продажу, відсутні дані про продавців нерухомості і неможливо визначити чи є продавець платником ПДВ, оцінювачі приймають об'єкти аналогічними, як містять ПДВ. Тоді вартість об'єктів-аналогів необхідно очистити від величини ПДВ.

Відмінність аналогів від об'єкта оцінки за елементами порівняння компенсувалися поправками. Існують три загальноприйнятих типу поправок: грошові; процентні; загальна корегування.

Грошові поправки - суми, додається або віднімається із продажною ціною порівнянного об'єкта.

Процентні поправки використовуються тоді, коли складно визначити точні грошові суми, але ринкові дані свідчать про існування процентних відмінностей.

Загальне корегування може використовуватися на активному ринку, де може бути знайдено достатню кількість продажів, щоб звузити ринковий розкид цін. Даний метод залежить від наявності відносно однорідних об'єктів. У цьому випадку оцінювач може прийняти рішення не проводити окремі поправки, а порівняти оцінюваний об'єкт в цілому, щоб визначити, краще чи гірше кожного з порівнянних об'єктів. Потім у рамках виділеної групи проводиться сукупна коригування. Це знімає

необхідність окремо розглядати кожну характеристику, яка відрізняє оцінювану власність від порівнянних проданих об'єктів (краще / гірше).

У даній роботі використовувалася процентна поправка. Величини поправок до цін визначаються на підставі аналізу ринку (якщо порівняння продаж краще, ніж оцінюваний об'єкт, то в її ціну вноситься негативна поправка, коли порівняння продаж гірше, ніж оцінюваний об'єкт, в її ціну вноситься позитивна поправка).

Результати коригування аналогів і визначення на їх основі вартості оцінюваних нежитлового приміщення приведені в таблиці 7.1.1.

Таблиця 7.1.

Найменування коригувань	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Адреса	м. Арциз, вул. Вокзальна, буд. 26	м. Рені	с. Плахтіївка	м. Болград, пр. Соборний	с. Виноградівка, вул. Владиченська	с. Утконосівка
Джерело інформації		olx.ua	olx.ua	olx.ua	olx.ua	olx.ua
Ціна пропозиції, \$		58 000,00	2 000,00	15 370,73	18 194,99	40 000,00
Ціна пропозиції без урахування ПДВ, \$		48333,33	1666,67	12808,94	15162,49	33333,33
Ціна за 1 м²/\$		74,36	25,64	43,19	18,79	22,85
Корегування на торг, %		-5	-5	-5	-5	-5
Корегувальний коефіцієнт		0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500
Загальна площа, м²	40,3	650	65	296,6	806,9	1459
Розмір коригування, %		5	0	0	+5	+10
Корегувальний коефіцієнт		1,0500	1,0000	1,0000	1,0500	1,1000
Функціональне призначення	приміщення	склад	магазин	нежитлова будівля	нежитлова будівля	виробнича база
Розмір коригування, %		+5	0	+5	+5	+5
Поправочний коефіцієнт		1,0500	1,0000	1,0500	1,0500	1,0500
Розташування		аналогічне	гірше	аналогічне	гірше	гірше
Розмір коригування, %		0	+5	0	+5	+5
Корегувальний коефіцієнт		1,0000	1,0500	1,0000	1,0500	1,0500
Стан об'єкту	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний	незадовільний	незадовільний
Поправка, %		0	0	0	+5	+5
Корегувальний коефіцієнт		1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0500
Загальний корегувальний коефіцієнт		1,0474	0,9975	0,9975	1,1547	1,2097
Скоригована вартість одиничного показника (1 кв.м)		77,88	25,58	43,08	21,70	27,64
Середнє арифметичне значення ряду				39,18		
Середнє відхилення				17,04		
Міні значення ряду				22,13		
Макс значення ряду				56,22		
Типовий ряд, \$		ЛОЖЬ	25,58	43,08	ЛОЖЬ	27,64
Середнє арифметичне значення, \$/1 м²				32,10		

Визначимо вартість нежитлового приміщення порівняльним підходом:

$$32,10 \times 36,5686 \times 40,3 = 47\,306,24 \text{ гривень.}$$

де: 32,10 – розрахункова вартість 1 м² об'єкта оцінки, доларів США;

36,5686 – курс НБУ на дату оцінки, грн.;

40,3 – площа об'єкта оцінки, м².

Вартість об'єкта оцінки, що визначається порівняльним підходом, становить:

47 306,24 гривень.

7.2. Дохідний підхід.

У світовій оціночній практиці загальноприйнятим є розрахунок вартості прибутковою нерухомості на підставі орендних платежів за використання приміщень і доходів від видів підприємницької діяльності, які отримує підприємець, ефективно використовуючи ті чи інші площі будівель і споруд.

Оцінюваний об'єкт на дату оцінки не використовується. Виходячи з принципу найбільш ефективного використання, найбільш дохідним варіантом використання даного об'єкта також є його використання в якості медичного центру, тому об'єкт оцінки розглядається як об'єкт підприємництва (прибутковий об'єкт), здатний приносити певний прибуток і до нього можна застосувати методичний підхід, що дозволяє оцінити його з точки зору потенційної прибутковості.

Виходячи з вищевикладеного, до даного об'єкта застосований метод «постійної ренти» різновид дохідного підходу. Розрахунок вартості ведеться з припущення потенційного власника про можливість отримання певного доходу, який можливо отримати, здаючи приміщення в оренду.

Метод прямої капіталізації являє собою сукупність прийомів, що дозволяють перетворювати величину чистого операційного доходу (в подальшому ЧОД), в вартість через ставку капіталізації.

За базу для розрахунку оціновачами використовувалися дані про ринкову вартість орендної плати за об'єкти нерухомості, що знаходяться в приватній власності або недержавної форми власності (вторинний ринок), отримані в результаті вивчення ринку оренди дохідної нерухомості міста.

Для визначення вартості об'єкта дохідним підходом, як було зазначено в розділі методології оцінки, необхідно визначити ймовірну величину чистого доходу (ЧОД), при цьому, як грошових потоків розглядаються надходження від здачі об'єкта в оренду.

Визначення ЧОД включає в себе наступні етапи:

- 1) Розрахунок потенційного валового доходу (ПВД) – очікуваної сумарної величини доходів від основної діяльності та інших доходів першого, після дати оцінки, року:

$$\text{ПВД} = P \times A \times 12,$$

де: P – площа оцінюваних приміщень, м²;

A – ставка орендної плати за оцінювані приміщення, \$/1м² в місяць;

12 – кількість місяців у році.

- 2) Визначення ефективного валового доходу (ЕВД) шляхом вирахування з ПДВ суми передбачуваних збитків через пр (незавантаженості) площі:

$$ЕВД = ПВД \times K_z$$

де: ПВД - потенційний річний валовий дохід, що припадає на оцінюване приміщення, грн.;
 K_z - коефіцієнт завантаження, що враховує втрати від недозавантаження і недобору грошових коштів, з урахуванням специфіки об'єкта.

- 3) Визначення ЧОД шляхом вирахування з ЕВД всіх річних прогнозованих витрат (постійні витрати, операційні витрати, резерви), пов'язаних з функціонуванням об'єкта.

Для визначення величини орендної ставки, яка відповідає ринковому попиту на приміщення, аналогічні оцінюваного об'єкта проведені підбір аналогів по каналах Інтернет.

Як аналогів для визначення орендної ставки прийняті приміщення, розташовані в районі розташування об'єкта оцінки (дивитися в Додатку).

Зазначені орендні ставки приймаються як такі, що містять в собі ПДВ. Така передумова обумовлена тим, що ринкові орендні ставки часто змінюються, в залежності від того, чи є орендар/орендодавець платником ПДВ. Таким чином, величину орендної ставки об'єктів - аналогів необхідно очистити від величини ПДВ.

Кожен з представлених у виборі об'єктів-аналогів має свої особливості і при порівнянні їх з об'єктом оцінки необхідно провести зіставлення всіх найбільш характерних ціноутворюючих факторів, властивих цим об'єктам.

Розрахунок скоригованої вартості орендної плати об'єктів порівняння для об'єкта оцінки відображено у таблиці 7.2.1.

Таблиця 7

Найменування коригувань	Об'єкт оцінки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адреса	м. Арциз, вул. Вокзальна, буд. 26	м. Ізмаїл	м. Ізмаїл	м. Ізмаїл	м. Ізмаїл	м. Ізмаїл
Вартість оренди, дол. США за м ²		0,30	0,66	0,54	0,18	1,37
Вартість оренди, грн за м ² , без ПДВ		0,25	0,55	0,45	0,15	1,14
Поправка на торг, %		-5	-5	-5	-5	-5
Поправочний коефіцієнт		0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500
Загальна площа, м ²	40,30	95	53	126	85,3	65
Коригування на площу, %		0	0	0	0	0
Поправочний коефіцієнт		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Стан об'єкта	задовільний	задовільний	добрий	задовільний	задовільний	задовільний
Коригування на стан, %		0	-5	0	0	0
Поправочний коефіцієнт		1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000
Місцезорозташування	місто	аналогічне	аналогічне	аналогічне	аналогічне	аналогічне
Коригування на місцезорозташування, %		0	0	0	0	0
Поправочний коефіцієнт		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Функціональне призначення	приміщення	склад/магазин	приміщення	бокс/СТО	приміщення	бокс
Коригування, %		0	0	0	0	0
Поправочний коефіцієнт		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Загальний поправочний коефіцієнт		0,9500	0,9025	0,9500	0,9500	0,9500
Скоригована вартість одиничного показника, грн./м ²		0,24	0,50	0,43	0,14	1,08
Середнє значення, \$/м2		0,43				

Розрахунок потенційного валового доходу (ПВД) визначено нижче:

$$ПВД = 0,43 \times 40,3 \times 12 = 207,95 \text{ (доларів США)},$$

- де: 0,43 – ставка орендної плати за оцінюваний об'єкт, доларів США за 1м² в місяць;
 40,3 – оцінювана площа, м²
 12 – кількість місяців у році.

Визначимо ефективний валовий дохід (ЕВД):

$$ЕВД = 207,95 \times 0,83 = 172,60 \text{ (доларів США)},$$

- де: ПВД - потенційний річний валовий дохід, що припадає на оцінюване приміщення, дол. США;
 K_z - коефіцієнт завантаження, що враховує втрати від недозавантаження і недобору грошових коштів, з урахуванням специфіки об'єкта.

0,83 - коефіцієнт, що характеризує втрати від недозавантаження і недобору грошових коштів. У ринкових умовах завжди зберігається ймовірність втрат орендної плати за рахунок неповної зайнятості об'єкта, зміни орендарів тобто недоотримання орендної плати.

У розглянутих умовах слід прогнозувати для приміщень два місяці на рік на зміну орендаря.

Тоді відсоток недозавантаження складе 2: $12 \times 100 = 16,67\%$, відповідно коефіцієнт недозавантаження становить $K_z = (100 - 16,67) / 100 = 0,83$

Для визначення ЧОД необхідно врахувати всі витрати на утримання нерухомості, що здається в оренду.

Для утримання нерухомості в період пошуку орендаря необхідні наступні витрати:

- плата за користування земельною ділянкою;
- комунальні платежі;
- витрати на поточний ремонт;
- витрати на рекламу і висновок орендних договорів.

- Плата за користування земельною ділянкою:

У зв'язку з тим, що на момент оцінки об'єкт прогнозується для здачі в оренду і, відповідно до умов типового договору оренди, земельний податок сплачує орендар, витрати на плату за користування земельною ділянкою не враховуються.

- комунальні платежі:

Оскільки об'єктом оцінки виступає нежитлове приміщення загальною площею 40,3 м², також беручи до уваги специфіку Арциза та рівень цін на комунальні послуги в населеному пункті, маленьку площу оренди, відповідно операційні витрати на утримання об'єкта оцінки були прийняті на рівні 10% (коефіцієнт $O_v = 0,90$).

3. витрати на поточний ремонт – для утримання майна в нормальному стані власник зобов'язаний проводити поточний ремонт об'єкта. Однак, за умовами типового договору, ремонт проводить орендар, тому витрати на поточний ремонт не враховуються;

З огляду на вищезазначене, чистий операційний дохід буде рівним:

Визначимо чистий операційний дохід (ЧОД):
 $\text{ЧОД} = \text{ЕВД} \times \text{Ов} = 172,60 \times 0,90 = 155,34 \text{ (доларів США)}.$

Розрахунок ставки капіталізації:

Ставка капіталізації – коефіцієнт зв'язку між чистим доходом і вартістю об'єкта. Вона використовується для визначення суми, яку заплатив би інвестор сьогодні (поточна вартість) за право присвоєння майбутніх грошових потоків. Ставка капіталізації розраховується методом підсумовування.

При розрахунку даним методом ставка капіталізації складається з двох елементів: норми доходу на капітал і норми повернення капіталу, яка враховує відшкодування початкових інвестицій.

При розрахунку даним методом ставка капіталізації складається з двох елементів: норми доходу на капітал і норми повернення капіталу, яка враховує відшкодування початкових інвестицій.

$$R = Y \times H,$$

де:

R - ставка капіталізації;

Y - норма доходу на капітал;

H - норма повернення капіталу.

Норму прибутку на капітал із формальної точки зору можна визначити, як функцію ризиків:

$$Y = f(Y_6, R_1, R_2, \dots, R_n),$$

де: Y₆ - безризикова ставка;

R₁, R₂, ..., R_n - види ризиків, пов'язаних з інвестуванням в конкретний об'єкт.

Норма доходу на капітал у даному звіті визначалася з використанням методу кумулятивного побудови (підсумовування). Даний метод дозволяє врахувати величину безризикової складової та різних надбавок за ризик, що застосовуються до сформованим умовам ведення конкретного бізнесу.

Розрахунок норми доходу на капітал повинен відповідати вибраному варіанту розрахунку грошового потоку. Для оцінюваного приміщення грошовий потік розраховувався в поточних цінах, тому використовується в наших розрахунках норма доходу на капітал береться реальною, тобто очищеною від інфляційної складової.

Таким чином, при методі кумулятивного побудови норма доходу на капітал розраховується за формулою:

$$Y = Y_6 + R_1 + R_2 + R_3 + R_4,$$

де: Y₆ - процентна ставка по безризикових вкладеннях;

R₁ - компенсація пов'язаний з країною (ризик пов'язаний з країною);

R₂ - компенсація ризику, властивого галузі;

R₃ - компенсація необхідності в компетентному управлінні;

R₄ - компенсація різниці в ліквідності вкладень;

R₅ - компенсація специфічного ризику, властивого оцінюваному об'єкту.

R₆ - ставка норми повернення капіталу.

Визначення норми повернення капіталу.

Норма повернення капіталу в даному звіті розраховується методом, заснованим на прямолінійній повернення капіталу (метод Рінгу). Метод Рінгу передбачає відшкодування вартості об'єкта відбувається щорічно рівними частинами, одночасно сумарне відшкодування (тобто відшкодування капіталу з урахуванням його знецінення згодом) рік від року зменшується.

$$H = (1/Z) \times 100 \%,$$

де: H - норма повернення капіталу;

Z - термін служби об'єкта, який залишився, розраховується за формулою:

$$Z = N \times (100\% - \Phi_n) / 100 \%,$$

де: N - нормативний термін служби,

Φ_n - фізичний знос об'єкта.

Нормативний термін служби об'єкта оцінки 100 років відповідно до таблиці 3.1. [12]

Фізичний знос = 30 % (см. табл. 4.3.1).

Розрахуємо термін служби, який залишився, об'єкта оцінки:

$$Z = 100 \times (100\% - 30\%) / 100\% = 70 \text{ років.}$$

Тепер визначимо норму повернення капіталу:

$$H = (1/70) \times 100\% = 1,43 \, \%$$

Підходи у визначенні безризиковою складовою в умовах України:

Безризикова ставка прирівнюється до ставки прибутковості по банківських депозитах з наступними характеристиками:

- величина депозиту повинна кореспондувати з величиною чистого операційного доходу;
- термін депозиту повинен відповідати терміну отримання чистих операційних доходів;
- депозити використовуються для юридичних осіб;
- ставка прибутковості розраховується як середня по депозитах, з названими вище характеристиками, системоутворюючих банків.

Для визначення ставки капіталізації експерти скористалися методом кумулятивної побудови, який базується на підсумовуванні безризикової ставки і різних видів ризиків.

Для визначення мінімально гарантованої норми прибутковості виконаний аналіз індикаторів прибутковості по сумах внесків (ставка відсотка по річних депозитах у дол. США для юр. осіб на рік) найбільш стабільних банків по даним Інтернет сайту http://tables.finance.ua/ru/credit_deposit/deposit#app-tabloid/client=jur¤cy=USD&sort=0.1.

Річні депозити для юридичних осіб у дол. США:

№ з/п	Назва банку	Річна ставка по депозиту, %
1	Укрбудиінвестбанку	3,00
2	Банк Конкорд	3,00
3	Комерційний Індустріальний Банк	2,00
4	РВС Банк	2,00
5	Таскомбанк	1,50
6	МТБ Банк	1,50
7	Прокредит Банк	0,50
8	Укргазбанк	0,25
9	А-Банк	1,50
10	ПУМБ	0,10
Середнє значення:		1,54

У якості безризикової ставки була прийнята середня процентна ставка по валютним депозитам найбільш стабільних банків України, яка складає 1,54 %.

Компенсація окремих ризиків оцінюється в діапазоні 0-5%. Для них характерно:

Дуже високий рівень	5%
Високий	4%
Середній	3%
Низький	2%
Дуже низький	1%
Мінімальний або відсутній	0%

Визначення надбавок до безризикової ставки за специфічний (дідерсифіцируємий) ризик.

Специфічним є ризик, характерний для конкретного об'єкта. Дана складова ризику описує стан невизначеності щодо явищ, впливають на конкретний об'єкт. Поправки на ризик, низьку ліквідність і менеджмент (адитивні складові ставки капіталізації) визначаються цілями, завданнями і ситуацією з оподаткуванням інвестора. Величина надбавок за специфічний ризик відповідає рекомендацій провідних західних фірм, по кожному виду оцінюваного ризику, оцінюється експертом і знаходиться в межах 0 до 5%.

Розрахунок ставки капіталізації методом підсумовування наведено в таблиці 7.2.3.

Таблиця 7.

1	Базова ставка (прийнята середня процентна ставка по валютним депозитам найбільш стабільних банків України)	1,54 %
2	Галузевий ризик (у зв'язку з введенням карантинних обмежень, що передбачає якусь нестабільність в роботі шкільних установ, що має бути компенсовано)	3 %
3	Ризик власника, пов'язаний з рівнем інвестиційного менеджменту (обрана схема експлуатації об'єкта передбачає великі зусилля з боку адміністрації власника)	2 %
4	Компенсація відмінностей у ліквідності вкладень (нерухомість на відміну від банківських вкладів не може бути у короткий час обернена в гроші без суттєвих втрат у вартості, хоча в межах своєї кваліфікаційної групи об'єкт, що оцінюється, є відносно ліквідним)	1 %
5	Специфічний ризик (характерний тільки для оцінюваного об'єкта, пов'язаний з особливостями ринкового середовища)	2 %
6	Норма повернення капіталу	1,43 %
Загалом:		10,97 %

Таким чином, ми визначили ставку капіталізації в 10,97 % річних, відповідно коефіцієнт капіталізації становить 0,1097.

З урахуванням вищевикладеного, вартість об'єкта оцінки, що визначається методом прямої капіталізації доходу складатиме $155,34 : 0,1097 \times 36,5686 = 51\,782,74$ (грн.)

Вартість всього об'єкта оцінки, визначена дохідним підходом, становить:
51 782,74 гривень.

8. ПОГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ, ВИСНОВКИ.

Незалежна оцінка нежитлового приміщення, загальною площею 40,3 м², за адресою: Одеська обл., Болградський р., м. Арциз, вул. Вокзальна, буд. 26, розрахована з урахуванням всіх факторів, що впливають на вартість, із застосуванням двох порівняльного та доходного підходу, в рамках якого реалізовано метод капіталізації грошових потоків.

Одержані в рамках використаних підходів наступні значення вартості об'єкта оцінки:

- порівняльним підходом: **47 306,24** гривень;
- доходним підходом: **51 782,74** гривень.

Узгодження остаточного значення ринкової вартості об'єкта оцінки виходячи з таких міркувань.

1. Враховується використання в порівняльному і доходному підходах ринкових даних в якості вихідної бази, що відображають поточну кон'юнктуру ринку продажів і оренди, отримані результати можуть вважатися максимально достовірними.
2. В ході аналізу ринку продажу комерційних приміщень все ж таки були знайдені об'єкти, досить близькі до порівняння за площею і частково за функціями, проте які є самостійними повноцінними об'єктами.
3. Ринок продажів комерційної нерухомості в області продовжує показувати умовну активність і наповненість пропозиціями, тоді як в реальності багато об'єктів виставляються на продаж не перший рік, стартові ціни пропозицій часто не обґрунтовані.
4. У процесі визначення ринкової вартості об'єкта оцінки, з використанням доходного підходу, оцінювачем була використана ставка капіталізації з урахуванням сучасних ризиків вкладень у нерухомість, проте розрахунок ставки капіталізації може бути похибкою, притаманні методиці розрахунку ставки капіталізації.
5. У даному випадку, оцінювач розуміє, що при складній в країні важкій економічній ситуації на ринку нерухомості порівняльний і доходний підходи мають ряд припущень щодо оцінки ринкових важелів і тенденцій, отже розрахунки, виконані цими підходами можуть бути спотвореними об'єктивними факторами і суб'єктивною думкою оцінювача. В результаті, Оцінювач розглядає результати розрахунку порівняльним і доходним підходом як рівнозначні, що мають вплив один на одного і можливість показати середній, аналітично обґрунтований рівень вартості об'єкта оцінки.
6. Витратний підхід, не дивлячись на застосовувану в ньому для розрахунків частково ринкову базу, виходячи з методик, не здатний адекватно відобразити вартість об'єкта, так як порушуються принципи попиту і заміщення. Витратний підхід не використаний оцінювачем у розрахунках.

Для прийняття рішення про величину ринкової вартості при існуючому використанні об'єкта оцінки необхідно оцінити достовірність результатів, полудених у рамках вище вказаних підходів.

Результати ринкової вартості об'єкта оцінки, одержані в рамках використаних підходів, не значно відрізняються, узгодження результатів Оцінювачем проводиться за допомогою методу вагових коефіцієнтів, які відображають достовірність, і, відповідно, вплив кожного з використаних підходів при визначенні ринкової вартості об'єкта оцінки.

Відповідно до даного методу ринкова вартість об'єкта оцінки (CP) визначається по формулі:

$$C_p = C_1 \times Q_1 + C_2 \times Q_2$$

$C_1, \dots, C_2$ - вартість об'єкта оцінки, що визначається в рамках порівняльного (C_1) та доходного (C_2) підходів, грн.;
 $Q_1, \dots, Q_2$ - середньозважені значення достовірності підходів (вагові коефіцієнти).

Вагові коефіцієнти, що відображають ступінь достовірності підходу, оцінюються за такими критеріями:

- повнота та достовірність вихідної інформації, використаної при розрахунку вартості;
- припущення, прийняті в розрахунках;

Тому ринкова вартість об'єкта оцінки складе:

$$(47\,306,24 \times 0,5) + (51\,782,74 \times 0,5) = 49\,544,49 \text{ гривень.}$$

Керуючись розумною обережністю, результат округляємо до цілих, тоді вартість об'єкта оцінки складатиме: **50000,00** грн.

Таким чином, вартість нежитлового приміщення, загальною площею 40,3 м², за адресою: Одеська обл., Болградський р., м. Арциз, вул. Вокзальна, буд. 26, станом на 01 грудня 2022 року, без урахування ПДВ:

50 000,00 гривень.

або за курсом НБУ на дату оцінки:

1 367,29 доларів США

При цьому вартість одиничного показника (1 м² загальної площі) складе:
1 240,69 гривень або **33,93** доларів США.

Оцінювач-стажист

Оцінювач

Фізична особа - підприємець




(підпис)

О.А.Чеботаєва

К.О. Хмеленко

ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Даний Звіт викладений оцінювачем Хмеленко К.О., яка працює у складі ФОП Хмеленко К.О.

Оцінювач підтверджує, що роботи з проведення оцінки виконані відповідно до професійних стандартів та законодавства, що регулюють оцінну діяльність в Україні.

Я з повною впевненістю та відповідальністю, виходячи зі своїх знань та досвіду свідчу, що:

- якість вихідних даних та інша інформація, яка використовувалася в цьому звіті є повною і достатньою для проведення незалежної оцінки об'єкта оцінки;
- інформація, надана Замовником, приймалася оцінювачем у цьому Звіті як достовірна;
- виконаний аналіз та отримані висновки обмежуються лише наведеними у Звіті припущеннями, обмежувальними умовами і є професійним судженням оцінювача;
- думка оцінювача щодо отриманої величини вартості об'єкта оцінки дійсна лише на дату оцінки;
- не маю поточних та майбутніх інтересів у власності, що є об'єктом оцінки, та не маю персональної зацікавленості чи упереджень щодо сторін, що беруть участь у Звіті;
- винагорода оцінювача за проведення роботи з оцінки не залежала від її результатів;
- на думки, міркування та висновки, виклад у цьому Звіті особами, які підписали його, ніхто жодного впливу не мав.

Оцінювач



К.О. Хмеленко

9. СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ, МЕТОДИЧНИХ МАТЕРІАЛІВ

1. Конституція України;
2. Земельний кодекс України.
3. Податковий кодекс.
4. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійної оцінної діяльності в Україні» № 2658-III від 12.07.01р.
5. Закон України «Про оцінку земель» № 1378-IV від 11.12.2003р.;
6. Постанова КМУ від 10 вересня 2003 р. №1440 «Про затвердження Національного стандарту №1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав”»;
7. Постанова КМУ від 28 жовтня 2004 р. №1440 «Про затвердження Національного стандарту №2 „Оцінка нерухомого майна”»;
8. Постанова КМУ №1531 від 11.10.2002 р. «Про Методику експертної грошової оцінки земельних ділянок»;
9. Лист ДФС України від 16.01.2015 № 722/5/99-99-19-01-01-16 "Про особливості встановлення ставок з місцевих податків та зборів"
10. «Методичні основи грошової оцінки земель в Україні», Ю.Ф. Дехтяренко; М.Г. Лихогруд; Ю.М. Манцевич; Ю.М. Палеха.
11. «Оцінка майна в Україні», Л.І. Воротиної.

10. ДОДАТКИ.

Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна

Номер інформаційної довідки: 154376106
Дата, час формування: 30.01.2019 09:37:23
Підстава формування інформаційної довідки: пошук через веб-сайт: МИХАЙЛОВ ОЛЕКСАНДР АНАТОЛІЙОВИЧ, ЄДРПОУ: 3023402879

Параметри запити

Пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про: права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження
Адреса / Місцезнаходження: Одеська обл., Арцизький р., м. Арциз, вулиця Вокзальна, будинок 26

**ВІДОМОСТІ
З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

За вказаними параметрами запити у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відомості відсутні

**ВІДОМОСТІ
З РЕЄСТРУ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

ВІДОМОСТІ ПРО ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Регістраційний номер майна: 6740394
Тип майна: будинок, з нежилим приміщенням
Адреса нерухомого майна: Одеська обл., Арцизький р., м. Арциз, вулиця Вокзальна, будинок 26
Загальна площа (кв.м): 167,07, Житлова площа (кв.м): 86,20, Площа земельної ділянки (кв.м): 1294, Загальна вартість нерухомого майна (грн): 41471
Номер запису: 62 в книзі: 36.

ВІДОМОСТІ ПРО ПРАВА ВЛАСНОСТІ

Дата прийняття рішення про державну реєстрацію: 23.07.2004
Дата внесення запису: 23.07.2004
Назва: Арцизька міська рада
Код ЄДРПОУ: 04057037
Форма власності: колективна
Частка власності: 3/20
Підстава виникнення права власності: свідоцтво про право власності, 336, 23.07.2004, Арцизька міська Рада



Дата прийняття рішення про державну реєстрацію: 23.07.2004
Дата внесення запису: 23.07.2004
ПІБ: Гладенко Микола Андрійович
Причина відсутності коду: інша причина відсутності ІдН
Форма власності: приватна спільна часткова
Частка власності: 21/100
Підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу, 4352, 18.05.2001, Арцизька державна нотаріальна контора

Дата прийняття рішення про державну реєстрацію: 23.07.2004
Дата внесення запису: 23.07.2004
ПІБ: Генев Петро Зіновійович
Причина відсутності коду: інша причина відсутності ІдН
Форма власності: приватна спільна часткова
Частка власності: 7/20
Підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу, 2195, 25.12.1991, Арцизька державна нотаріальна контора

Дата прийняття рішення про державну реєстрацію: 24.02.2005
Дата внесення запису: 24.02.2005
ПІБ: Квачук Анастасія Степанівна
Форма власності: приватна спільна часткова
Частка власності: 29/100
Підстава виникнення права власності: свідоцтво про право на спадщину, 163, 28.01.2005, Арцизька державна нотаріальна контора

Відомості про інші речові права відсутні

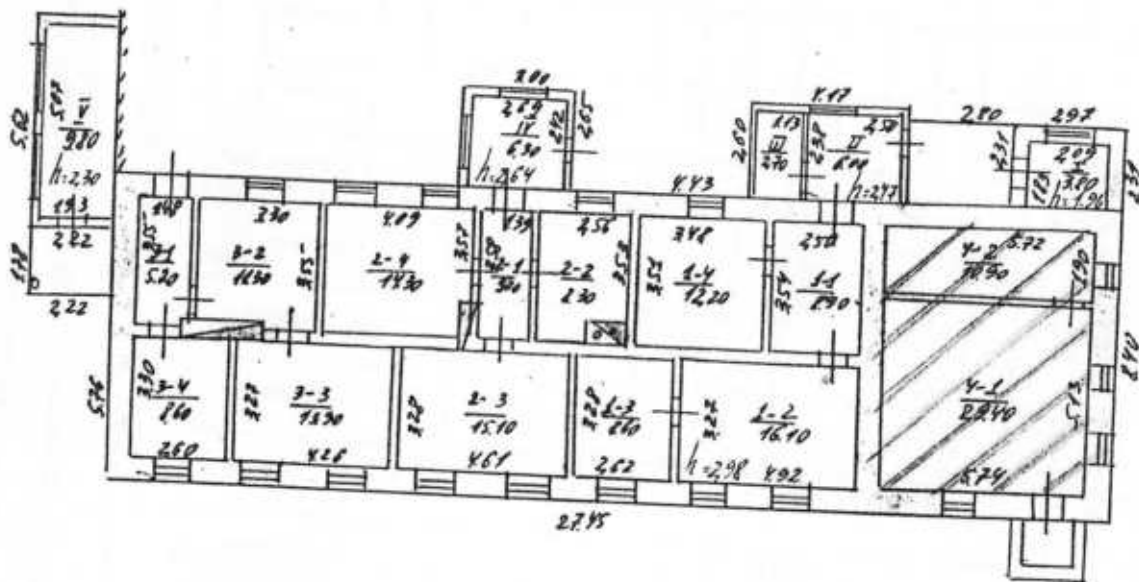
ВІДОМОСТІ
З ЄДИНОГО РЕЄСТРУ ЗАБОРОН ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА
За вказаними параметрами запит у Єдиному державному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна відомості відсутні

ВІДОМОСТІ
З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ІПОТЕК
За вказаними параметрами запит у Державному реєстрі іпотек відомості відсутні





40.65
 Пр. Прозанна №24-26



Don't answer it

ЕКСЦІПІКАЦІЯ

внутрішніх площ до плану будівлі літера "А" по вулиці (пров., площі) Рижана № 26

Поворот	№ приватності	№ частини приватності	Позначення частини приватності	Формула для підрахунку площ, частини приватності за внутрішніми заборонами	Площа частини приватності	Житлова			Всього			Ніжні групи приватності						Всього	Площа приватності, що включена до загальної
						Житлова	Площа	Всього	Основна	Площа	Всього	Основна	Площа	Всього	Основна	Площа	Всього		
1	4	1	маленька		2940				2940									2940	380
		2	місцеве прим.		1090				1090									600	270
			Всього по маленькій		4030				4030									980	630
		I	маленька		380				380									280	280
		II	маленька		600				600									280	280
		III	маленька		270				270									280	280
		IV	маленька		630				630									280	280
		V	маленька		980				980									280	280
			Всього по прим. А		15810				15810									280	280
					12750				12750									280	280
					2740				2740									280	280



15.02.10

Склад технік

ЕКСЦІПІАЦІЯ

внутрішніх площ до плану будівлі літера "А" по вулиці (нрв., площі)

Міжгорода

№ 26

№ приміщення		Приміщення частини приміщення	Формула для підрахунку площ, частини приміщення за внутрішніми замірами	Площа частини приміщення	Житлова			Всього			Площа груп приміщень						Всього	Площа приміщення, що належить до загальної
					Житлова	Площа	Всього	Основна	Площа	Основна	Площа	Основна	Площа	Основна	Площа	Всього		
1	1	коридор		8.90														
2	2	кімн. мш.		16.10														
3	3	кімн. мш.		8.60														
4	4	кімн. мш.		12.20														
Товаро по кв. № 1 :				45.80	45.80	3.90	8.90											
2	1	коридор		5.00														
2	2	кімн. мш.		8.30														
3	3	кімн. мш.		15.10														
4	4	кімн. мш.		14.30														
Товаро по кв. № 2 :				42.70	42.70	2.90	13.30											
3	1	коридор		5.20														
2	2	кімн. мш.		11.30														
3	3	кімн. мш.		13.90														
4	4	кімн. мш.		8.60														
Товаро по кв. № 3 :				39.00	39.00	3.80	5.20											

по вулиці (проект, площі) м. Київ № 26

Склад технік



ВИТЯГ
з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних
осіб-підприємців та громадських формувань

Відповідно до статті 11 Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань" на запит: **ЛАБУНЕЦЬ ЛАРИСА ЯКІВНА** від **22.11.2021** за кодом **358317495361** станом на **22.11.2021 15:29:41** відповідно до наступних критеріїв пошуку:

Найменування юридичної особи: Арцизька міська рада

Код ЄДРПОУ юридичної особи: 04057037

До документу внести:

Місцезнаходження юридичної особи

Види діяльності

Назви органів управління юридичної особи

Відомості про керівника юридичної особи, а також про інших осіб, які можуть вчиняти дії від імені юридичної особи, у тому числі підписувати договори, тощо

Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі

Дані про надання відомостей з Єдиного державного реєстру

надається інформація з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (ЄДР) у кількості **1** записів:

Запис 1

Найменування юридичної особи та скорочене у разі його наявності:

АРЦИЗЬКА МІСЬКА РАДА, ОМС АРЦИЗЬКА МР

Ідентифікаційний код юридичної особи:

04057037

Актуальний стан на фактичну дату та час формування:
зареєстровано

Організаційно-правова форма юридичної особи:
ОРГАН МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

Місцезнаходження юридичної особи:
Україна, 68400, Одеська обл., Болградський р-н, місто Арциз,
вул.Соборна, будинок 46

Види економічної діяльності:
84.11 Державне управління загального характеру (основний)

Керівник юридичної особи, а також відомості про інших осіб, які можуть вчиняти дії від імені юридичної особи, у тому числі підписувати договори, тощо:
Парпуланський Сергій Афанасійович, Арцизький міський голова (обмеження відсутні) - керівник

Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань:
Дата державної реєстрації: 10.10.1997, Дата запису: 23.05.2006, Номер запису: 15271200000000375

Дані про надання відомостей з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань:

Витяг про юридичну особу (портал - запит держ.органів), 16.09.2020 09:16:03, 25597743, Мазуркевич, Ганна, Сергіївна

Виписка про юридичну особу, 24.11.2020 13:57:04, 25979415, Парпуланський, Сергій, Афанасійович

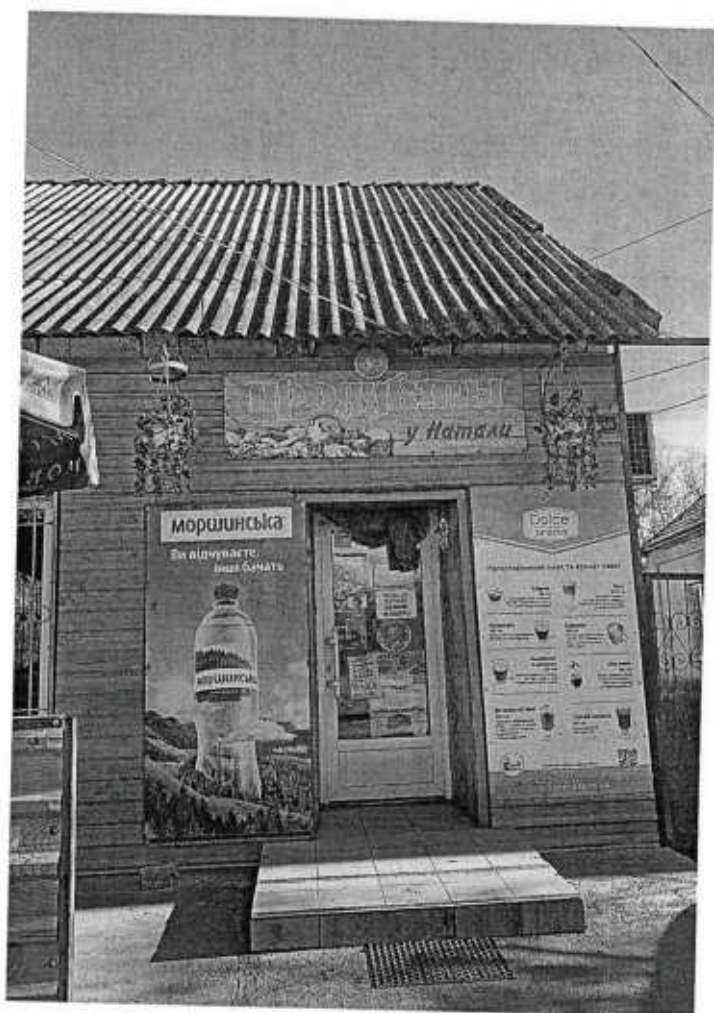
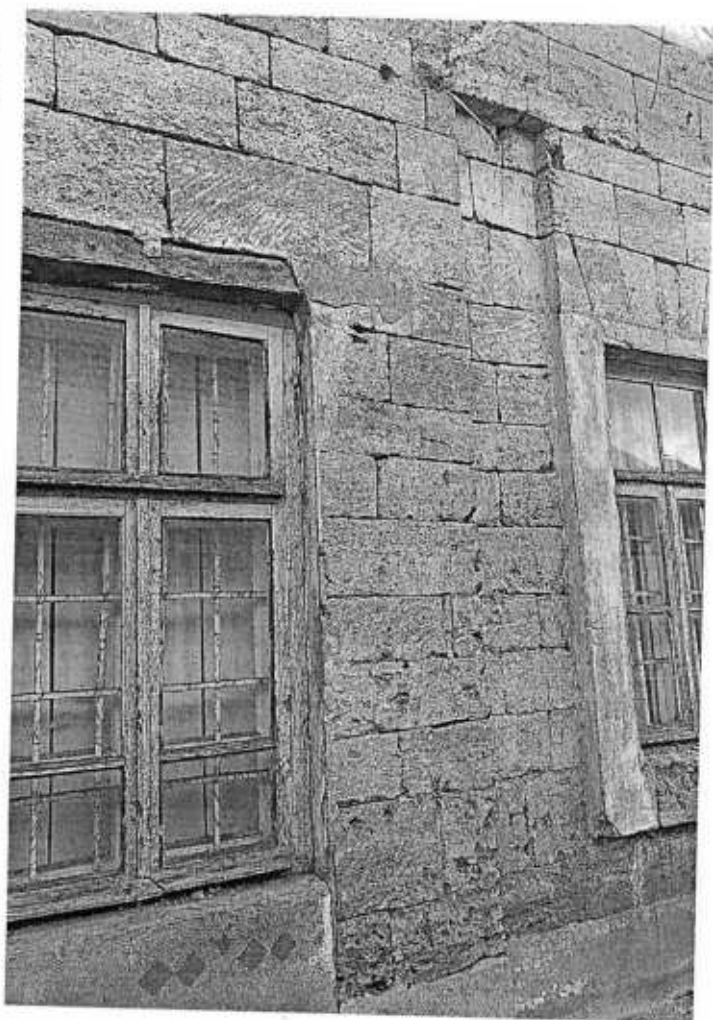
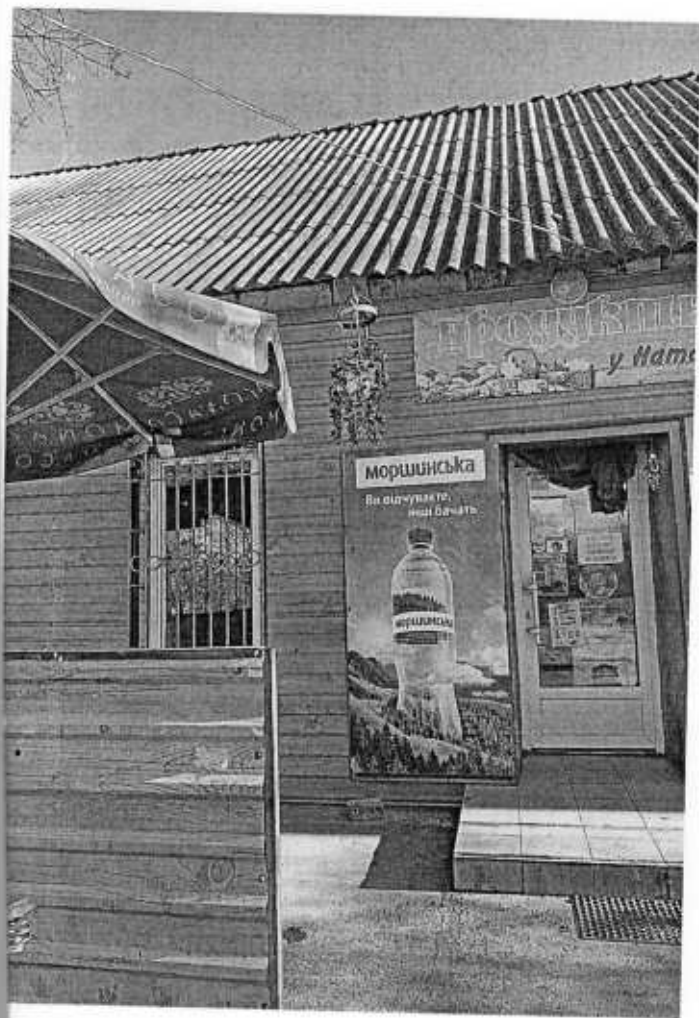
Витяг про юридичну особу (портал), 25.02.2021 14:09:50, 26585045, ЛАВУНЕЦЬ, ЛАРИСА, ЯКІВНА

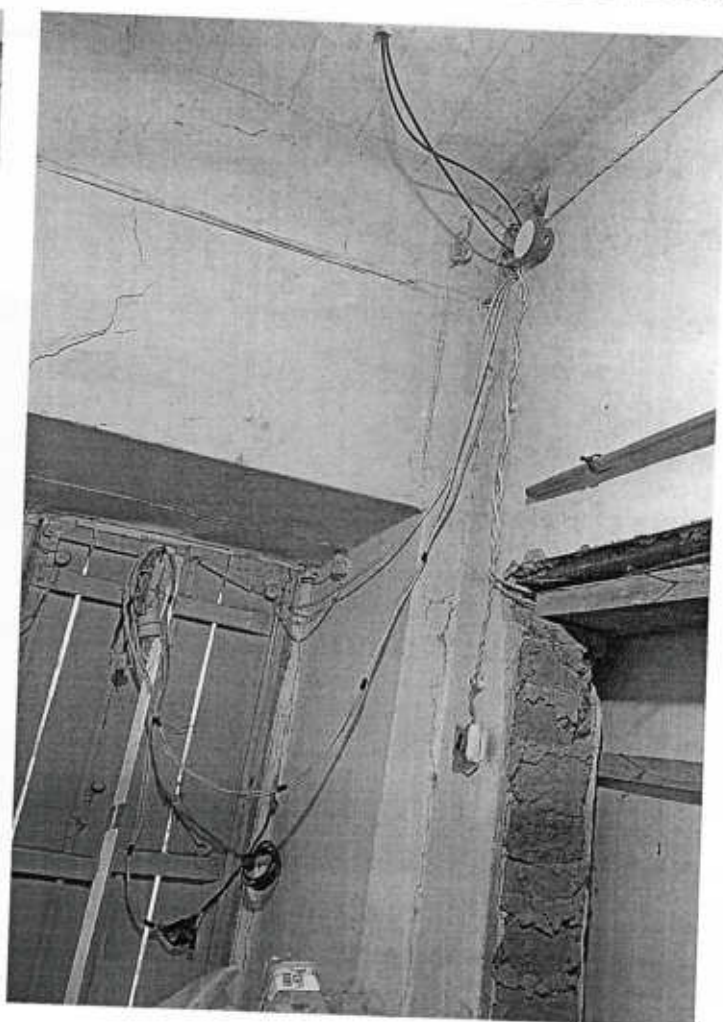
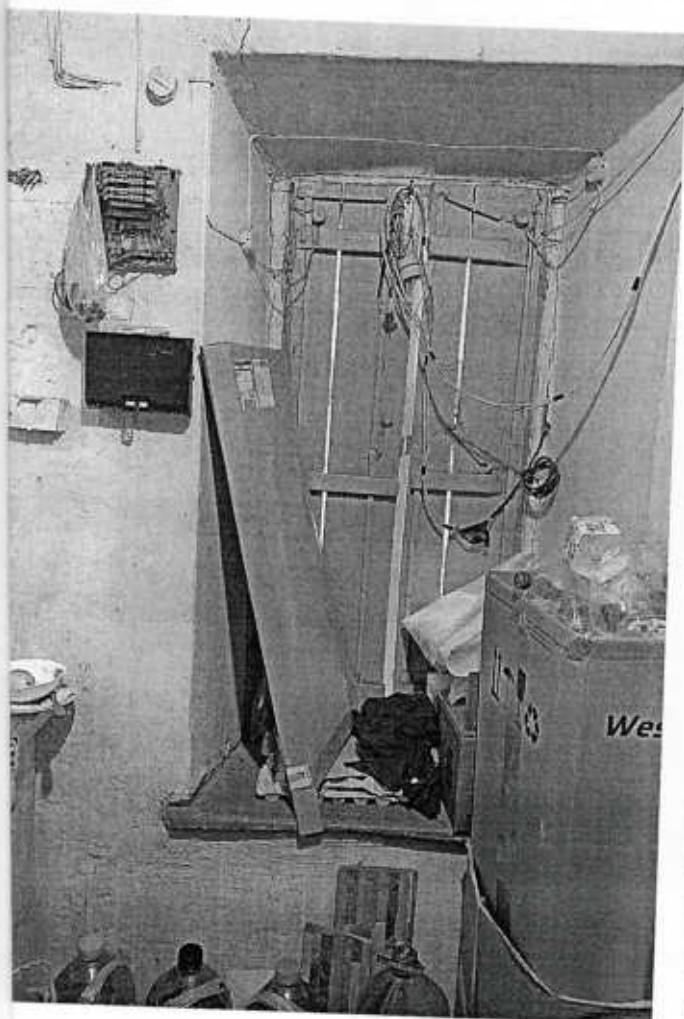
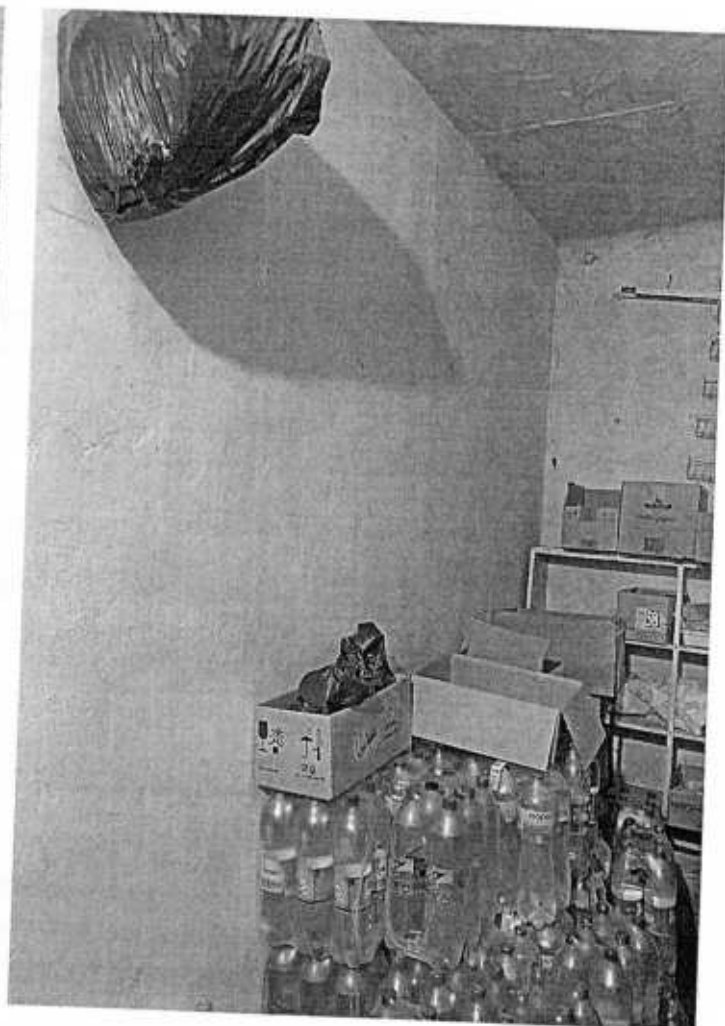
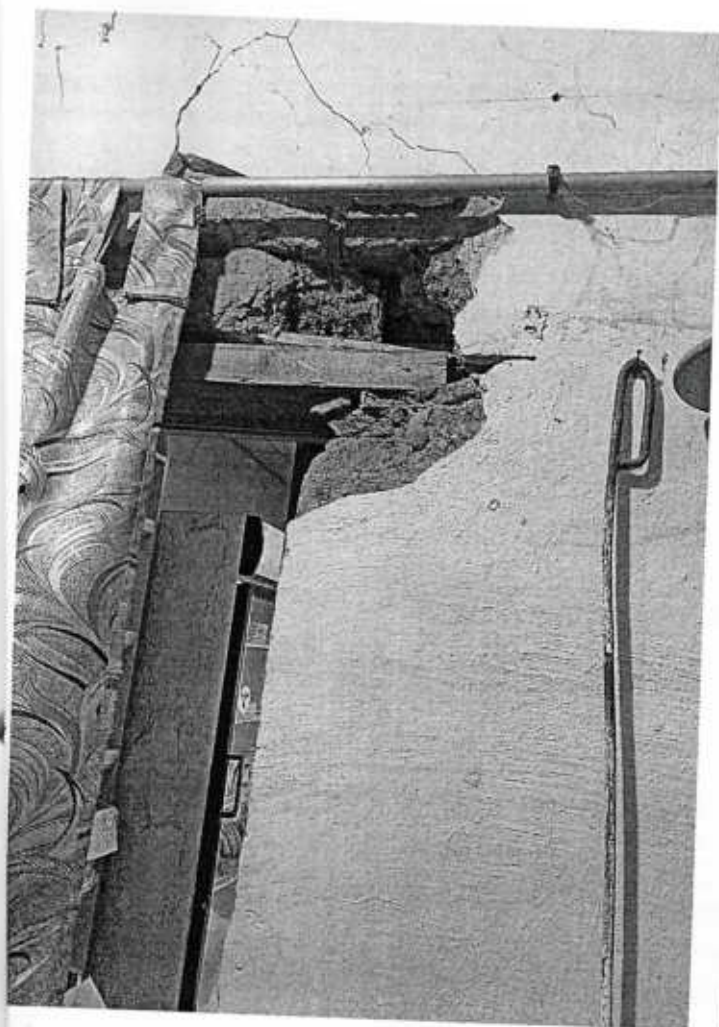
Витяг про юридичну особу, 03.11.2021 17:23:02, 28312249, Панашенко, Ігор, Петрович

Витяг про юридичну особу (портал), 22.11.2021 14:55:45, 28452960, ЛАВУНЕЦЬ, ЛАРИСА, ЯКІВНА

Дата та час формування витягу:
22.11.2021 15:34:30

Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань знаходиться у стані формування. Інформація про юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань та зареєстрованих до 01.07.2004 та не включених до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань отримується в органі виконавчої влади, в якому проводилась державна реєстрація.





ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ГОВ «ІНСТИТУТ ЕКСПЕРТНИЙ ТА УПРАВЛІННЯ ВЛАСНІСТЮ»

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 131

«06» лютого 2021 року

Засвідчує про те, що **Хмеленко Катерина Олександрівна**

успішно склала(ли) кваліфікаційний тест згідно з рішенням Експертної комісії від 09 лютого 2021 року, протокол № 22, та підтверджує його (її) достатній фактичний рівень підготовки за програмою базової підготовки за напрямком оцінки майна «Оцінка об'єктів у матеріальній формі та спеціалізацію в напрямку: 1.1. «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, рухомого і у формі майна, цінностей, та майнових прав на них»

Голова Експертної комісії: **С. А. Бугайчук**

Директор ГОВ «Інститут експертний та управління власністю»: **М. А. Митрошук**

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 190 / 21

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі: «06» лютого 2021 р.

Хмеленко Катерина Олександрівна

«0603, Олександрівка, Київський район, м. Київ, вул. Давиденка, буд. 8-А

«06031427»

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі

1.1. Рівень знань згідно з рішенням Експертної комісії, згідно з рішенням від 09 лютого 2021 року, протокол № 22, та підтверджує його (її) достатній фактичний рівень підготовки за програмою базової підготовки за напрямком оцінки майна «Оцінка об'єктів у матеріальній формі та спеціалізацію в напрямку: 1.1. «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, рухомого і у формі майна, цінностей, та майнових прав на них»

Срок дії: «06» лютого 2021 р. до «06» лютого 2024 р.

Голова Фонду: **Дмитро СЕНІВЧЕНКО**

УКРАЇНЬСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

СВДОЦТВО про навчання

Засвідчує про те, що **Чуботасов Олександр Афанасійович**

пройшов у 2012 р. курс навчання за Атестацією базової підготовки оцінювачів, затвердженою Фондом державного майна України, за напрямком оцінки майна «Оцінка об'єктів у матеріальній формі та спеціалізацію в напрямку: 1.1. «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, рухомого і у формі майна, цінностей, та майнових прав на них»

«06031427»

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі

1.1. Рівень знань згідно з рішенням Експертної комісії, згідно з рішенням від 09 лютого 2021 року, протокол № 22, та підтверджує його (її) достатній фактичний рівень підготовки за програмою базової підготовки за напрямком оцінки майна «Оцінка об'єктів у матеріальній формі та спеціалізацію в напрямку: 1.1. «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, рухомого і у формі майна, цінностей, та майнових прав на них»

Срок дії: «06» лютого 2021 р. до «06» лютого 2024 р.

Голова Фонду: **Дмитро СЕНІВЧЕНКО**

Всього прошито, пронумеровано та
скріплено печаткою

30 (тридцять) аркушів

Фізична особа-підписмець



К.О. Хмеленко