ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛІГА ЕКСПЕРТ»

тел. 067-488-17-41, e-mail: ligaekspert@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 94,7 м^2, розташоване на 1-му поверсі чотириповерхового житлового будинку, за адресою: Одеська обл., Болградський р., м. Арциз, вул. Калмикова, буд. 17, приміщення 2.
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 94,7 м^2, розташоване на 1-му поверсі чотириповерхового 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	*Конфіденційність.* Експерт зобов`язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої про об`єкт оцінки, а також всіх висновків, які містяться в даному звіті. *Відповідальність.* Експерт несе відповідальність за об`єктивність експертної оцінки згідно діючому законодавству. *Звільнення від відповідальності.* Експерт не несе відповідальність за достовірність наданих документів в зв`язку з тим, що їх юридична експертиза не проводилась. 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 виходе 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 точніше 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 здачі в оренду об'єкта оцінки. проведено аналіз наявних на ринку оренди приміщень, подібних оцінюваного, с урахуванням технічних та інших ціноутворюючих властивостей.
Основні технічні показники, фізичний (технічний) стан	нежитлове приміщення, загальною площею 94,7 м^2, розташоване на 1-му поверсі чотириповерхового 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 № 113 124

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "16" липня 2021 р.

Виданий	ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛІГА ЕКСПЕРТ»
Реквізити суб'єкта господарювання	65078, м. Одеса, вул. Коцюбинського, буд. 36 38903575
Напрями оцінки майна, щодо яких дозволено практична оціночна діяльність	1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі
Спеціалізації в межах напрямів оцінки	1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, за майновими правами на них; 1.3. Оцінка великих транспортних засобів; 1.7. Оцінка рухомих речей, крім тих, що відносяться до машин, обладнання, великих транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність

Строк дії: з "16" липня 2021 р. до "16" липня 2024 р.

Голова Фонду — Дмитро СЕНИЧЕНКО

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ІНСТИТУТ ЕКСПЕРТИЗИ ТА УПРАВЛІННЯ ВЛАСНІСТЮ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 5440

"27" жовтня 2007 р.

Засвідчує про те, що *Койчева Олеся Іванівна*

успішно склала кваліфікаційний іспит

(рішення Екзаменаційної 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 напряму:

1.1. оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок;

1.3. оцінка великих транспортних засобів;

1.7. оцінка рухомих речей, крім тих, що відносяться до машин, обладнання, великих транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

Голова Фонду державного майна України — К.В. Сенченко

Директор Інституту ЕУВ — Ж.А. Козловська

М.П. БЕЗСТРОКОВЕ 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 *Койчевій Олесі Іванівні*

про те, що вона (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напряму: 1.1 "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, за майновими правами на них", 1.3 "Оцінка великих транспортних засобів", 1.7 "Оцінка рухомих речей, крім тих, що відносяться до машин, обладнання, великих транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність".

Це посвідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та дійсне протягом дворічного періоду з дати його видачі.

Голова Екзаменаційної комісії — А. О. Сторож

Директор ТОВ "Інститут експертизи та управління власністю" — Ж. А. Козловська

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 напрямами:

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.

М.П.

Заступник Голови Фонду О. Потімков

*/ Непотрібне закреслити: ☒.

Прошито, пронумеровано та скріпле
печаткою

5 (п'ять) листів

Директор _____ О.І. Койчен

ФОП Хмеленко Катерина Олександрівна

ІПН 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 94,7 м^2,

за адресою: Одеська обл., Болградський р.,

м. Арциз, вул. Калмикова, буд. 17, приміщення 2.

Фізична особа – підприємець м. Одеса 2022 р. К.О. Хмеленко

ВИСНОВКИ ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ:

Замовник:	АРЦИЗЬКА 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 94,7 м^2
Місцезнаходження об'єкта оцінки:	Одеська обл., Болградський р., м. Арциз, вул. Калмикова, буд. 17, приміщення 2
Коротка характеристика об'єкта оцінки:	Об'єктом оцінки виступає нежитлове приміщення, загальною площею 94,7 м^2, розташоване на 1-му поверсі чотириповерхового 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 № 91 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., склала:	
Вартість об'єкта оцінки*, грн. (*без урахування ПДВ)	**112 500,00** *(Сто дванадцять тисяч п'ятсот гривень 00 копійок)* гривень.
Вартість одиничного показника – 1 м^2 загальної площі, грн.	**1 187,96** *(Одна тисяча сто вісімдесят сім гривень 96 копійок)* гривень.

Оцінювач-стажист (підпис) О.А. Чеботаєва

Оцінювач
Фізична особа - підприємець К.О. Хмеленко

Фізична особа – підприємець Хмеленко К.О., 0962040338@ukr.net, тел. 096-20-40-338

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 ЕФЕКТИВНО 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 Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 20.01.20 р.***
- ***Копія Технічного паспорту;***
- ***Оголошення аналогів;***
- ***Копія Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності №890/21 від 06.12.2021р., виданий ФОНДОМ ДЕРЖАВНОГ МАЙНА УКРАЇНИ;***
- ***Копія Кваліфікаційного свідоцтва оцінювача МФ №121 від 09.10.2021р., виданий ФОНДОМ ДЕРЖАВНОГО МАЙН УКРАЇНИ спільно з ТОВ «ІНСТИТУТ ЕКСПЕРТИЗИ ТА УПРАВЛІННЯ ВЛАСНІСТЮ».***

1. ВСТУП.

Звіт про незалежну оцінку вартості нежитлового приміщення, загальною площею 94,7 м^2, за адресою: Одеська Болградський р., м. Арциз, вул. Калмикова, буд. 17, приміщення 2, виконана на підставі договору №91 від 23 листопада 20 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 ситуаці може вплинути на зроблені в ході оціночних процедур допущення.

Згідно з визначеннями Національного стандарту №1 «Загальні положення оцінки майна й майнових прав», затвердже постановою КМУ від 10.09.2003 р. №1440: «Ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на р подібного майна на дату оцінки за згодою, укладеному між покупцем і продавцем, після проведення відповідного маркетин 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 ці 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'єкт фінансових дій, а використовуються тільки для зручності розрахунків та показовості проміжних і кінцевих результ Підсумкова величина ринкової вартості Об'єкту оцінки визначається з урахуванням округлення її величини до цілих гривен 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. №2 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 пра від 10.09.2003 р. № 440 (із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ);
4. Постанова КМУ «Про внесення змін до Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових пра від 09.08.2022 р. № 886;
5. Постанова КМУ «Про затвердження Національного стандарту №2 "Оцінка нерухомого майна"» від 28.10.2004 р. №1 (із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ);
6. Інструктивний лист ФДМУ «Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту №2 "Оцінка нерухомого майн 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. 35077234.НННН:2009 "Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків" №21 від 03.02.20 р.;

Цей Звіт є оповідальним звітом про оцінку майна, який відповідає вимогам Національного стандарту № 1 «Загальні заса оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою КМ України №1440 від 10.09.2003 р., Національного стандарту № «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою КМ України №442 від 28.10.2004 р., Закону України «Про оцінку майн 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 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 баз 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 баз даних звітів про оцінку з модулем електронного визначення оціночної вартості, сервісом послуги електронног визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкт нерухомості»;
- Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстраці 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;
- обгрунтування 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 Викона іншим юридичним і фізичним особам без погодження із Замовником. Замовник може використовувати Висновок про вар 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 т технічні документи дійсні і термін їх дії може бути продовжений до дати оцінки. Експертиза юридичних аспектів прав влас не проводилась.

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

Конфіденційність. Замовник має право посилатися на висновки, викладені в цьому Звіті, і використовувати цей Звіт оцінку виключно з вищезазначеною метою. Виконавець зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отримано 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 відповідальність за всі юридично значимі рішення, прийняті ним у зв'язку з даним звітом. Звіт про оцінку являє собою л 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 заявою Виконавця захищати останнього від витрат або зобов'язань, які можуть бути висунуті третіми сторонами, якщо їх по виникнуть від неправомочного використання результатів роботи Виконавця, якщо не буде встановлено в судовому порядку вони з'явилися наслідком обману, халатності або умисного невірного виконання Виконавцем своїх обов'язків. Виконавець не відповідальності за достовірності титулу і прав Замовника на оцінюваний об'єкт, у зв'язку з тим, що він не проводив юридич 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, да офіційні свідчення або бути присутнім в суді з питань, пов'язаних з об'єктом оцінки, якщо тільки немає попереднього, і не подальшої угоди на це. Виконавець не несе відповідальності за оновлення цієї роботи в разі будь-яких змін після подання З 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 м бути використаний ні для яких інших цілей.

2. Об'єкт оцінки вільний від будь-яких додаткових сервітутів, крім зазначених у правовстановлюючих документах.

3. Думка оцінювача щодо вартості Об'єкта дійсна тільки на дату проведення оцінки. Оцінювач не приймає на відповідальність за наступні зміни соціальних, економічних, юридичних і природних умов, які можуть вплинути на варт 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 пит повинен бути проведений додатковий аналіз даних документів.

6. Звіт про оцінку майна не створює жодних правових наслідків для учасників правовідносин з оцінки майна, а л відображає та підтверджує зроблені суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання висновки та його дії стосо 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 передбач 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 дан Звіті.

9. Замовник оцінки одноосібно відповідає за всі юридично значимі рішення, прийняті їм у зв'язку із цим Звітом. Звіт я 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, публік або використання даного Звіту з метою, що суперечать положенням даного розділу. Оцінювач хотів би підкреслити, що він відповідальність, відповідно до договору між Оцінювачем і Замовником, тільки перед Замовником, і не має ніяких зобов'яз перед третіми особами.

11. Замовник зобов'язаний звільнити від відповідальності і не завдавати шкоди Виконавцю, і за заявою Виконавця захищ останнього від витрат або зобов'язань, які можуть бути висунуті третіми сторонами, якщо їх позови виникнуть неправомочного використання результатів роботи Виконавця, якщо не буде встановлено в судовому порядку, що вони з'явил 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 округлен цифрами. Підсумкові розрахунки проводилися на підставі точних цифр. У випадку якщо проводиться перерахунок на підс округлених значень, то результат може відрізнятися від наведеного у Звіті результату. Проте, описана відмінність не має впл на точність підсумкової вартості Об'єкта оцінки.

13. Даний Звіт про оцінку призначений виключно для Замовника і не може передаватися Виконавцем іншим юридичн фізичним особам без погодження із Замовником. Замовник може використовувати висновок про оцінку з метою визначе ринкової вартості об'єкта оцінки станом на дату оцінки. Замовник має право посилатися на висновки, викладені в цьому Зві 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 б оцінки передує укладенню Договору на проведення оцінки майна. Вибір бази оцінки залежить від мети, з якою проводит 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 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 ум відповідності угоди, у зв'язку з якими проводиться оцінка, змісту поняттю ринкової вартості. При цьому умови такої угоди повинні передбачати будь-які додаткові обмеження або вимоги, що впливають на майбутню економічну вигоду від використа 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 м відчуження об'єкта оцінки на ринку відповідного майна на дату оцінки в результаті угоди, укладеної між покупцем і про після відповідного маркетингу за умови, що кожна з сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.

Для визначення ринкової вартості враховується найбільш ефективне використання об'єкта оцінки. Визначення ри 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 корис Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного час
- ***Принцип попиту та пропозиції*** - відображає співвідношення пропозиції і попиту на подібне майно. Відповідно до принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, які м 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 ма 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, очікуван користування, розпорядження ним.
- ***Принцип внеску (граничної продуктивності)*** - передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких фак як робота, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску в загальний дохід. Вплив окремого фа вимірюється як частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на яку загальна вартість об'єкта оцінки зменши разі його відсутності.
- ***Принцип найбільш ефективного використання*** - полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцін його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання ма результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використ 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, думку, щонайкраще відповідає її інтересам;
- перед проведенням оцінки була проведена розумна експозиція майна на відкритому ринку (з огляду на вид нерухом й стан ринку), щоб найбільш вигідно реалізувати власні інтереси, визначити ціну й умови, а також провести успіш 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 94,7 м^2, яке розташовано на 1-му пов чотириповерхового житлового будинку (далі об'єкт оцінки). Місцезнаходження об'єкта оцінки характеризується достат розвиненою транспортною доступністю. Об'єкт оцінки розташований за адресою: Одеська обл., Болградський р., м. Арциз, Калмикова, буд. 17, приміщення 2.

Арциз — місто в Україні, у Болградському районі Одеської області. Адміністративний центр Арцизької міської грома 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 розміщувалас районна бібліотека. Працювали також бібліотеки в середній школі і парткабінет райкому партії. У їх фондах налічувалося 7 примірників книг.

Більше тисячі жителів міста беруть активну участь в роботі гуртків художньої самодіяльності та різних студій, створених районному будинку культури і п'яти клубах. В парку культури і відпочинку ім. 40-річчя ВЛКСМ споруджений зелений театр 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, відгодівельними, м'ясо-жировим цехами і потужним холодильником.
- Фабрики «Звільнений ткач» і промкомбінату.
- Виноробний завод — радгосп «Комсомолець» довів площу під виноградниками до 860 га і переробляє за добу 1 т тонн винограду.
- «Сільгосптехніки» — має свій механізований загін, потужні ремонтні майстерні, базу матеріально-технічно постачання, автопарк.
- «Міжколгоспбуд» — комбікормовий завод, винзавод, маслосирзавод, промкомбінат та побуткомбінат.
- АТП-15118 має в своєму розпорядженні 146 автомашин.
- «Укрводзалізобетон» — завод залізобетонних виробів тресту. Його колектив випускає вироби 50 найменувань – 100 ти кубометрів збірного залізобетону на рік, а річний обсяг будівельно-монтажних робіт обчислюється 1,5 млн ру Підприємство успішно освоює випуск спірально-шовних труб діаметром 300 мм. На заводі працює 900 чоловік.

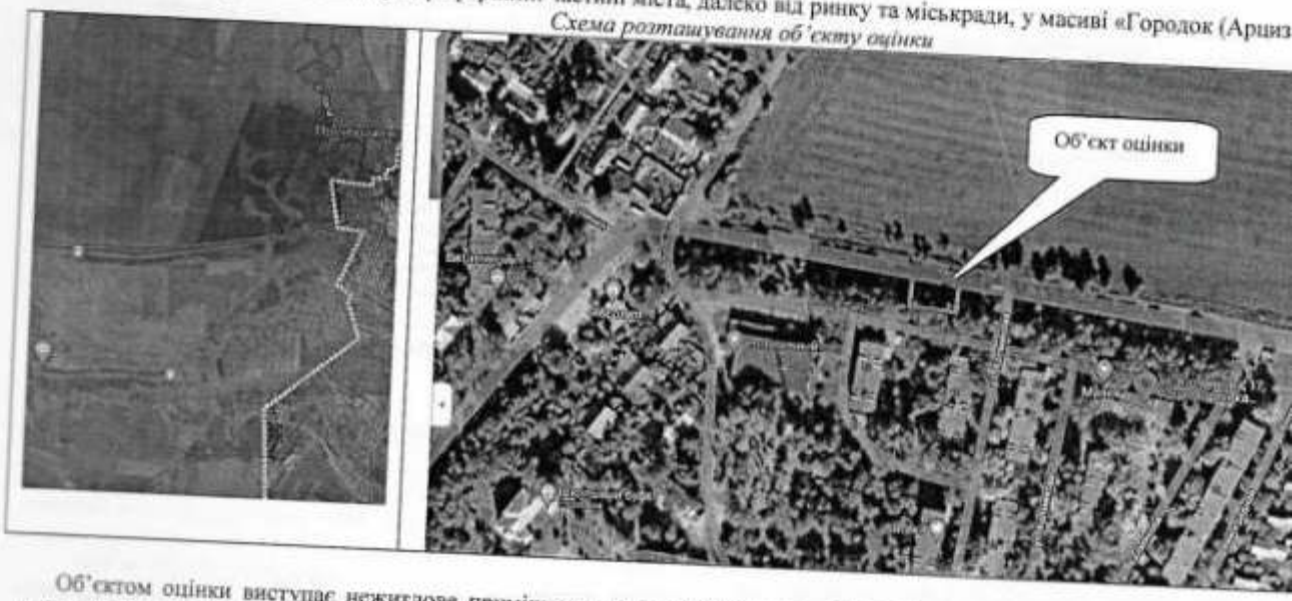
Зоною високої ділової активності в м. Арциз є безпосередньо зона навколо центрального ринку та автостанції, два квартал навколо них та фасади квартальної забудови вздовж центральної вулиці, де рух автотранспорту найбільш активний. Центральн квартали, віддалені від зазначеної зони на 200 м і далі, можна 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 усьог 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.

Схема розташування м. Арциз

Об'єкт оцінки розташований у периферійній частині міста, далеко від ринку та міськради, у масиві «Городок (Арциз

Схема розташування об'єкту оцінки



Об'єктом оцінки виступає нежитлове приміщення, загальною площею 94,7 м^2. Приміщення розташовано в перис частини міста, по фасаду вулиці, оточена невеликою зеленою зоною, добре проглядається з вулиці. Територія біля об'єкта упорядкована, під'їзні шляхи асфальтовані. Доступ до об'єкту оцінки здійснюється з вулиці Калмикова з досить високим транспортного руху.

У районі розташування об'єкта оцінки проходить маршрут громадського місцевого транспорту. Щільність забудови розміщення об'єкта оцінки – середня. Навколишня забудова представлена багатоповерховими та індивідуальними жит будинками.

Виходячи з рейтингу, місцезнаходження будівлі можна охарактеризувати, як район із великою привабливістю для комер нерухомості.

На момент оцінки об'єкт оцінки використовується за прямим призначенням як торгове приміщення.

4.2. Технічні показники нежитлового приміщення.

Будівля 4-хповерхова, капітальна.
Фундаменти – бетонні блоки.
Стіни зовнішні – ракушняк.
Перекриття – з/б плити.
Покрівля – руберойд.
Двері внутрішні – металеві.
Вікна – дерев'яні.
Група капітальності будівлі – II.
Одеська область знаходиться в 2-му територіальному поясі и III кліматичному районі.

Внутрішнє оздоблення:

Стіни – з/б блоки неоштукатурені.
Стеля – з/б плита.
Підлога – бетонна.

Інженерне забезпечення об'єкта:

Водопровід – господарсько-питної від зовнішньої мережі.
Каналізація –так.
Опалення – місцеве.
Електропостачання – від зовнішньої мережі.

4.3 Визначення величини фізичного зносу об'єктів оцінки.

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

Визначення фізичного зносу.

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

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

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

Для визначення фізичного зносу об'єктів нерухомого майна, оцінювач використовував приблизну шкалу оцінки фізи 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	Ушкоджень і деформацій 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 умови проведення його ремонту.
61 – 80	ветхе	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 нежит приміщення, яка потребує ремонту, то стан об'єкта приймається «задовільний».

$$Ф_з = 30\ \%$$

Коефіцієнт придатності, що враховує вплив фізичного зносу, складатиме:

$$К_п = 1 - Ф_з / 100 = 1 - 30 / 100 = 0,70.$$

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 ве значення для обґрунтування перспективної споживчої якості цих об'єктів. Принцип найбільш ефективного використання пол 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 оцінк максимальною. При цьому, як визначено Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових пр затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440, розглядаються тільки варіанти використа майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.

Критерієм найкращого і найбільш ефективного використання власності як поліпшеною є максимізація вартості власн при підходящої довгострокової 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 необхід 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 відпові 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. Повин бути проаналізовані будівельні нормативи, економічні нормативи.

На дату оцінки Оцінювач не має даних про накладення будь-яких обмежень щодо використання об'єкта оцінки. Таким чин щодо законодавчо дозволених Оцінювач розглядає будь-які варіанти використання, за умови дотримання загальних вимог що 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 отримання достатньої віддачі на інвестиції.

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

г) Найбільш прибуткове використання.

Варіант використання, що забезпечує максимальну прибутковість з усіх фізично і законодавчо можливих варіантів, а тако економічно доцільних при відповідному рівні асоційованих ризиків є найбільш ефективним використанням наявних поліпшен 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 кр передбаченого як **приміщення** оцінювачем розглядається як неефективне.

ВИСНОВОК: *Враховуючи місце розташування об'єкту оцінки, інфраструктуру району, локальне розташування, стан об'єкта оцінки, юридичний статус. Оцінювач передбачає, що використання об'єкта оцінки – як* ***приміщен*** *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 ме 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 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 (знеці

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 ус зносу (для нерухомого майна - з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанн пов'язаних із земельною ділянкою).

При застосуванні методу прямого відтворення або методу заміщення використовуються вихідні дані про об'єкт інформація про відтворення або заміщення об'єкта оцінки чи подібного майна в сучасних цінах або середньостат 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 под на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний і функціональний знос може бути технічно усуненим усуненим, або усунення його економічно недоцільно.

Його характеризують такі коефіцієнти:

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

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

$$К_з = 1 - Ф_з / 100$$

де: $Ф_з$ - 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 ви капітального ремонту) знецінення неадекватно і може істотно перевищувати фізичний знос як частку відновлювальної варто даному випадку знецінення може бути визначено кошторисним розрахунком.

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

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

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

$$\mathbf{К_п = К_з \times К_ф \times К_е}.$$

Залишкова вартість визначається за формулою:

$$\mathbf{В_{залиш.} = В_в \times К_п}.$$

де: $В_в$ - вартість відтворення будівель і споруд;

$К_п$ - коефіцієнт придатності.

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

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтуван грошового потоку). Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) дохо 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 витрати об'єкта оцінки або подібного майна. Оцінювач прогнозує та обгрунтовує обсяги доходів та витрат від сучасно використання об'єкта оцінки, якщо воно є найбільш ефективним, або від можливого найбільш ефективного використання, як воно відрізняється від існуючого використання.

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

Метод прямої капіталізації являє собою сукупність прийомів, що дозволяють перетворювати величину чистого операційно доходу (надалі ЧОД), у вартість через ставку капіталізації. Ставка капіталізації напряму пов'язана з коефіцієнтом капіталізац 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 б норма доходу, до якої додається премія за ризик інвестування в розглянутий сектор ринку і норма повернення на ін капітал.

Вартість об'єкту може бути визначена за формулою:

$$B = П : R$$

де: П - 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 прогнозова потоки від використання об'єкта оцінки неоднакові за величиною, непостійні протягом певного періоду прогнозування отримання їх обмежується у часі. Прогнозовані грошові потоки, у тому числі вартість реверсії, підлягають дисконт застосуванням ставки дисконту для отримання їх поточної вартості.

Метод непрямої капіталізації (дисконтування грошових потоків) використовується для визначення поточної 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 володін
- реверсію, тобто виручку від продажу об'єкта після закінчення терміну володіння.

Наведені суми майбутніх переваг до значення їх поточної вартості здійснюється шляхом дисконтування, 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 пері потоків доходів і поточної вартості реверсії.

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

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

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

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

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

Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізич функціональними ознаками, умовами продажу і т п. Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додаван вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропозиції) зазначеного майна або ш 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 с 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 - місцерозташування об' планувальні та ін. зручності, фізичний стан і цільове призначення (виходячи з принципу «кращого, найбільш ефектив використання»). При цьому результуючий показник вартості визначається на підставі логічних передумов про допустим 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-я об'єкта нерухомості.

Право власності на земельну ділянку передбачає виключне право власника на відповідне володіння, користуван розпорядження земельною ділянкою а також на господарське або інше, що не суперечить закону, використання земел 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 викор майбутньому.

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

- місця населеного пункту, в якому розташована земельна ділянка, в загальнодержавної, регіональної та л 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 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 забезпе найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Вибір та обгрунтування 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 полі (будівель та споруд), передбачає оцінку на основі розрахунку витрат, на придбання земельної ділянки та витрат на відтв поліпшень у існуючому вигляді в цінах на дату оцінки. Відповідно до цього методу проводиться підсумовування вит зведення (створення) об'єкта нерухомості (визначення вартості відтворення або вартості заміщення об'єкта нерухомо подальшим коригуванням вартості на різні види зносу.

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

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

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

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

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

Висновок: *Оцінювач вільний у виборі методичних підходів при оцінці ринкової вартості об'єктів. Застосування тієї чи ін методу визначається фактичними обставинами конкретної оцінної ситуації, тому в даному звіті, розрахунок ринк 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 м^2 площі на основі інформації про пропозиції продажу 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'єк 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'єкт аналоги такими, 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 тр загальноприйнятих типу поправок: грошові; процентні; загальна корегування.

Грошові поправки - суми, додається або віднімається із продажної ціни порівнянного об'єкта.

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

Загальне корегування може використовуватися на активному ринку, де може бути знайдено достатню кількість продажів тим, щоб звузити ринковий розкид цін. Даний метод залежить від наявності відносно однорідних об'єктів. У цьому випадк оцінювач може прийняти рішення не проводити окремі поправки, а порівняти оцінюваний об'єкт в цілому, щоб визначити, кращ

він чи гірше кожного з порівнянних об'єктів. Потім у рамках виділеної групи проводиться сукупна коригування. Ц необхідність окремо розглядати кожну характеристику, яка відрізняє оцінювану власність від порівнянних проданих (краще / гірше).

У даній роботі використовувалася процентна поправка. Величини поправок до цін визначаються на підставі аналіз (якщо порівнянна продаж краще, ніж оцінюваний об'єкт, то в її ціну вноситься негативна поправка, коли порівнянна прода оцінюється об'єкта, в її ціну вноситься позитивна поправка.

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

Таблиц

Найменування коригувань	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог
Адреса	м. Аршиз, вул. Калмикова, буд. 17, прим. 2	м. Рені	с. Плахтіївка	м. Болград, пр. Соборний	с. Виноградівка, вул. Владиченська	с. Утконос
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	40 000,0
Ціна пропозиції без урахування ПДВ, $		48333,33	1666,67	12808,94	15162,49	33333,3
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	94,7	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 б
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	незадовільн
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				
Мін значення ряду		22,13				
Мах 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 х 36,5686 х 94,7 = 111 163,79 гривен,

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

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

94,7 – площа об'єкта оцінки , м².

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

111 163,79 гривен.

7.2. Дохідний підхід.

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

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

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

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

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

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

Визначення ЧОД включає в себе наступні етапи:

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

ПВД = Р х А х 12,

де: Р - площа оцінюваних приміщень, м²;

А - ставка орендної плати за оцінювані приміщення, $/1м^2 в місяць;
12 - кількість місяців у році.

2) Визначення ефективного валового доходу (ЕВД) шляхом вирахування з ПДВ суми передбачуваних збитків чер (незавантаженості) площ:

ЕВД = ПВД х $К_з$,

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

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

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

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

Зазначені орендні ставки приймаються як такі, що містять в собі ПДВ. Така передумова обумовлена тим, що ринкові ставки часто змінюються, в залежності від того, чи є орендар/орендодавець платником ПДВ. Таким чином, величину 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 не 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.

Таблиц

Найменування коригувань	Об'єкт оцінки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог N
Адреса	м. Арциз, вул. Калмикова, буд. 17, прим. 2	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	*94,70*	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
Місцерозташування	*місто*	*аналогічне*	*аналогічне*	*аналогічне*	*аналогічне*	*аналогічне*
Коригування на місцерозташування, %		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:

ПДВ = 0,43 х 94,7 х 12 = 488,65 (доларів США),

де: 0,43 – ставка орендної плати за оцінюваний об'єкт, доларів США за 1м^2 в місяць;
94,7 – оцінювана площа, м^2
12 – кількість місяців у році.

Визначимо ефективний валовий дохід (ЕВД):

ЕВД = 488,65 х 0,75 = 366,49 (доларів США),

де: ПВД - потенційний річний валовий дохід, що припадає на оцінюване приміщення, дол. США;
Кз - коефіцієнт завантаження, що враховує втрати від недозавантаження і недобору грошових коштів, з урахуван специфіки об'єкта.
0,75 - коефіцієнт, що характеризує втрати від недозавантаження і недобору грошових коштів. У ринкових умо завжди зберігається ймовірність втрат орендної плати за рахунок неповної зайнятості об'єкта, зміни орендарів то недоотримання орендної плати.

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

Тоді відсоток недозавантаження складе 3: 12 х 100 = 25,00 %, відповідно коефіцієнт недозавантаження становить

Кз = (100-25,00) / 100 = 0,75.

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

Для утримання нерухомості в період пошуку орендаря необхідні наступні витрати:

1. плата за користування земельною ділянкою;
2. комунальні платежі;
3. витрати на поточний ремонт;
4. витрати на рекламу і висновок орендних договорів.

1. *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 договор оренди, земельний податок сплачує орендар, витрати на плату за користування земельною ділянкою не враховуються.

2. *комунальні платежі:*

Оскільки об'єктом оцінки виступає нежитлове приміщення загальною площею 94,7 м^2, також беручи до уваги специфіку м Арциз та рівень цін на комунальні послуги в населеному пункті, маленьку площу оренди, відповідно операційні витрати н утримання об'єкта оцінки були прийняті на рівні 10% (коефіцієнт Ов = 0,90).

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

З огляду на вищезазначене, чистий операційний дохід буде рівним:.

Визначимо чистий операційний дохід (ЧОД):

ЧОД = ЕВД х Ов = 405,58 х 0,90 = 329,84 (доларів США).

Розрахунок ставки капіталізації:

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

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

При розрахунку даним методом ставка капіталізації складається з двох елементів: норми доходу на капітал і 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:

$$Y = f(Yб, R1, R2, ... Rn),$$

де: Yб - безризикова ставка;

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

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

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

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

$$\mathbf{Y = Yб + R_1 + R_2 + R_3 + R_4,}$$

де: Yб - 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 оцінюваного об'єкту.

R6 - ставка норми повернення капіталу.

Визначення норми повернення капіталу.

Норма повернення капіталу в даному звіті розраховується методом, заснованим на прямолінійній повернення капіта (метод Рингу). Метод Рингу передбачає відшкодування вартості об'єкта відбувається щорічно рівними частинами, одночас 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:

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

де: N – нормативний термін служби,

$Ф_н$ – фізичний знос об'єкта.

Нормативний термін служби об'єкта оцінки 125 років відповідно до таблиці 3.1. [12]

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

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

$$Z = 125 \times (100\ \% - 30\ \%) / 100\ \% = 88 \text{ років.}$$

Тепер визначаємо норму повернення капіталу:

$$H = (1/88) \times 100\ \% = 1{,}14\ \%.$$

Підходи у визначенні безризиковою складової 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&currency=USD&sort=0.1.

Таблиц

Річні депозити для юридичних осіб у дол. США:

№ з/п	Назва банку	Річна ставка по депозиту, %
1	Укрбудінвестбанку	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	
Високий	*5%*
Середній	*4%*
Низький	*3%*
Дуже низький	*2%*
Мінімальний або відсутній	*1%*
	0%

Визначення надбавок до безризикової ставки за специфічний (діверсіфіцируємий) 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 капіталіза визначаються цілями, завданнями і ситуацією з оподаткуванням інвестора. Величина надбавок за специфічний ризик відповід до 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 7.2.

1	**Базова ставка** (*прийнята середня процентна ставка по валютним депозитам найбільш стабільних банків України*)	1,54 %
2	***Галузевий ризик*** (*у зв'язку з введенням карантини 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**	1,14 %
	Загалом:	**10,68 %**

Таким чином, ми визначили ставку капіталізації в 10,68 % річних, відповідно коефіцієнт капіталізації становить 0,1068.

З урахуванням вищевикладеного, вартість об'єкта оцінки, що визначається методом прямої капіталізації доходу складатиме:

329,84 : 0,1068 x 36,5686 = 112 938,08 (грн.)

Вартість всього об'єкта оцінки, визначена дохідним підходом, становить:
112 938,08 гривен.

8. ПОГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ, ВИСНОВКИ.

Незалежна оцінка нежитлового приміщення, загальною площею 94,7 м^2, за адресою: Одеська обл., Болградський р., м вул. Калмикова, буд. 17, приміщення 2, розрахована з урахуванням всіх факторів, що впливають на вартість, із застос двох підходів: 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: **111 163,79** гривень;
- дохідним підходом: **112 938,08** гривень.

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

1. Враховується використання в порівняльному і дохідному підходах ринкових даних в якості вихідної ба відображають поточну кон'юнктуру ринку продажів і оренди, отримані результати можуть вважатися максимально достові

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 пропоз тоді як в реальності багато об'єктів виставляються на продаж не перший рік, стартові ціні пропозицій часто не обгрунто ході аналізу ринку продажів комерційної нерухомості відзначається великий розкид цін пропозицій.

4. У процесі визначення ринкової вартості об'єкта оцінки, з використанням доходного підходу, оцінювачем була виз ставка капіталізації з урахуванням сучасних ризиків вкладень у нерухомість, проте розрахунок ставки капіталізації може похибки, притаманні методиці розрахунку ставки капіталізації.

5. У даному випадку, оцінювач розуміє, що при складній в країні важкій економічній ситуації на ринку нерухом порівняльний і доходний підходи мають ряд припущень щодо оцінки ринкових важелів і тенденцій, отже розрахунки, вик цими підходами можуть бути спотвореними об'єктивними факторами і суб'єктивною думкою оцінювача. В результаті, Оці розглядає результати розрахунку порівняльним і доходним підходом як рівнозначні, що мають вплив один на одного і д можливість показати середній, аналітично обгрунтований рівень вартості об'єкта оцінки.

6. Витратний підхід, не дивлячись на застосовувану в ньому для розрахунків частково ринкову базу, виходячи зі методики, не здатний адекватно відобразити вартість об'єкта, так як порушуються принципи попиту і заміщення. Витра підхід не використаний оцінювачем у розрахунках.

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

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

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

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

$C_1 \ldots C_2$ - вартість об'єкта оцінки, що визначається в рамках порівняльного (C_1) та дохідного (C_2) підходів, грн.;

$Q_1 \ldots Q_2$ - середньозважене 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:

$$(111\ 163{,}79 \times 0{,}5) + (112\ 938{,}08 \times 0{,}5) = 112\ 050{,}94 \text{ гривень.}$$

Керуючись розумною обережністю, результат округляємо до цілих, тоді вартість об'єкту оцінки складатиме: **112500,** гривен.

Таким чином, вартість нежитлового приміщення, загальною площею 94,7 м^2, за адресою: Одеська обл., Болградськи р., м. Арциз, вул. Калмикова, буд. 17, приміщення 2, станом на 01 грудня 2022 року, без урахування ПДВ:

112 500,00 гривень.
або за курсом НБУ на дату оцінки:
3 076,41 доларів США

При цьому вартість одиничного показника (1 м^2 загальної площі) складе:
1 187,96 гривень або **32,49** доларів США.

Оцінювач-стажист (підпис) **О.А.Чеботаєва**

Оцінювач
Фізична особа - підприємець **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 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 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 припущення 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 персональ 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 виводи, виклад у цьому Звіті особами, які підписали його, ніхто жодного впли 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-I 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 „Заг засади оцінки майна і майнових прав";
7. Постанова КМУ від 28 жовтня 2004 р. №1440 «Про затвердження Національного стандарту №2 „О нерухомого майна";
8. Постанова КМУ №1531 від 11.10.2002 р. «Про Методику експертної грошової оцінки земел ділянок»;
9. Лист ДФС України від 16.01.2015 № 722/5/99-99-19-01-01-16 "Про особливості встановлення ставок з місц податків та зборів"
10. «Методичні основи грошової оцінки земель в Україні», Ю.Ф. Дехтяренко; М.Г. Лихогруд; Ю.М. Манце Ю.М. Палеха.
11. «Оцінка майна в Україні», Л.І. Воротіної.

10. ДОДАТКИ.

[action]=redirectlink[0][method]

Усі Україна

КОРИСТУВАЧ

Валера
на OLX з березень 2020 р.
Онлайн вчора в 16:38
[//d/ua/list/user/shBLX/]

Як установити доставку з OLX Доставка

Показати телефон | Повідомити

Усі оголошення автора >
[//d/ua/list/user/shBLX/]

МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ

Рені,
Одеська область

Склад. Продажа. Аренда
[illegible] $ Договорна

Подивитись [//dk/рибокане/ятвяки/продукти/тар-ін-тін/47кнаяяя

КОРИСТУВАЧ

Вадим
на OLX з вересня 2014 р.
Онлайн 18 годин 2022 р.

Увійти або створити профіль

Показати телефон | Повідомлення

МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ

Пантелівка,
Одеська область

Нежитлові будівлі
2 000 $

ОПИС

Увійти або створити профіль

XXX XXX XXX показати

Надіслати

Нежитлова будівля 297 кв. м. проспект Соборний, 75
543 066 грн.

Нежитлова будівля - с. Виноградівка, Одеська обл.
865 365.28 грн.

Продам базу для сільського господарства
40 000 $

Продаётся бизнес - продуктовый магазин
1 300 $

(/uk/)

Повідомлення(/uk/myaccount/answers/)

https://www.olx.ua/uk/obsery/ad/

Ваш профіль

Усі Україна

https://subexchange.olx.ua/uk/)

КОРИСТУВАЧ

Віктор

Показати телефон

Повідомлення

МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ

Болград, Одеська область

Нежитлова будівля, 297 кв. м, проспект Соборний, 75

Площа 297 м²

ОПИС

Нежитлова будівля загальною площею 296,9 кв.м розташована за адресою Одеська область, м. Болград, проспект Соборний, 75 яка складається з будівлі школи

Дата проведення аукціону 14.12.2022

Початкова ціна продажу: могу 540 386,36 грн

Контактна особа Віктор, відповідає на всі питання по телефону

Пожаловаться

Віктор

XXX XXX XXX

Показати

Надіслати

Майновий комплекс, 1605 кв. м, Донецьк, вул. Університетська, 1
2 970 000 грн.

Нежитлове приміщення, 452 кв. м, вул. Лобановського 8, 20, корп. 4
4 483 043 грн.

Нежитлове приміщення, 365 кв. м, вул. Кобзаря, буд. 16/7
2 957 033 грн.

Нежитлове приміщення 353 кв. м, вул. Стуліна, 55
817 000 грн.

Усі Україна

Нежитлова будівля - с. Виноградівка, Одеська обл.

[illegible] грн.

Тип нерухомості: Окрема будівля | Загальна площа: 800.00 м²

ОПИС

Нежитлова будівля, розташована за адресою: вул. Владиченська, 5, с. Виноградівка, Болградського району, Одеської області. До складу об'єкту входить: будівля [illegible] м², передня 142,4 кв.м., підвальне 6, передпо 142,4 кв.м., збиральня 9, дворові споруди 1-6. Будівля перебуває у задовільному стані, потребує капітального ремонту. [illegible] до водопроводних, каналізаційних, електричних та газових мереж. Об'єкт розташований на земельній ділянці площею 1,2268 га. [illegible] найбільш, природне, просте сокро в Україні - Лоцт, що є привабливим для використання з метою розміщення [illegible] для любителів екотуризму, мисливців та рибалок. Зручне транспортне сполучення: в саме перебування у безпосередньої [illegible] "Орлівка - Кагул" - 47 км. та до районного центру м. Болград - 7 км. SP5001-UA-2022-03-103

Стартова ціна: [illegible] грн.

Дата проведення аукціону в системі Prozorro.Продажі: 21.02.2022 р.

Контактні дані та юридичний супровід персонального менеджера за телефонами 0-9-9-9-4-1-1-2-4-7 Антон

Переглядів 94

Пожаловатися

Антон
на OLX з січня 2016 р.
Онлайн в 16:37

XXX XXX XXX | показати

Надіслати

(https://uab.olx.ua/uk/)

КОРИСТУВАЧ

Антон
на OLX з січня 2016 р.
Онлайн в 16:37
(https://uab.olx.ua/uk/)

Показати телефон | Повідомити

Усі оголошення автора
(https://uab.olx.ua/uk/)

МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ

Виноградівка,
Одеська область

Нежитлова будівля - кв. площею 142,4 кв.м. с. [illegible] грн.

Земельна ділянка 0,0220 га - м.Львів, вул. В.Навроцького (біля будинку)
547 940 грн.

Нежитлові будівлі - смт Теофіполь, Хмельницька обл.
284 493 грн.

Земельна ділянка 2,0000 га - с. Бабин Яворницька обл.
676 533 грн.

Нежитлова будівля - смт. Вигнанка, Вінницька обл.
1 850 791 грн.

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Індексний номер витягу:	295635429
Дата, час формування:	20.01.2022 19:30:02
Витяг сформовано:	Сідлецька Ольга Миколаївна, Арцизька міська рада, Одеська обл.
Підстава формування витягу:	заява з реєстраційним номером: 50440205, дата і час реєстрації заяви: 17.01.2022 19:29:30, заявник: Парпуланський Сергій Афанасійович (уповноважена особа)

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	2562099251060
Об'єкт нерухомого майна:	нежитлове приміщення, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта:	Загальна площа (кв.м): 94.7
Адреса:	Одеська обл., Болградський р., м. Арциз, вулиця Калмикова, будинок 17, приміщення 2

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності / довірчої власності: 46270689

Тип права власності:	Право власності
Дата, час державної реєстрації:	17.01.2022 19:29:30
Державний реєстратор:	Сідлецька Ольга Миколаївна, Арцизька міська рада, Одеська обл.
Підстава для державної реєстрації:	лист регіонального відділення фонду державного майна, серія та номер: №05-01-00158, виданий 13.01.2022, видавник: Регіональне відділення фонду державного майна України по Одеській та Миколаївській областях; рішення органу місцевого самоврядування, серія та номер: №288-VIII, виданий 16.04.2021, видавник: Арцизька міська рада Одеської області
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 62969859 від 20.01.2022 19:27:05, Сідлецька Ольга Миколаївна, Арцизька міська рада, Одеська обл.
Форма власності:	комунальна
Власники:	АРЦИЗЬКА МІСЬКА РАДА, код ЄДРПОУ: 04057037, країна реєстрації: Україна

Витяг сформував: Сідлецька О.М.

Підпис:

МП

RRP-40HPVAD

Логотип

ФОП ЧЕБОТАЄВА ОЛЕКСАНДРА АФАНАСІЇВНА

ЄДРПОУ 2433807026 м. Арциз, вул. Соборна, 27

Ihdida66@ukr.net +38(067)-557-14-54

Реєстраційний номер № TI01:7392-7179-7742-1638

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

групи нежитлових приміщень

Адреса об'єкта

Одеська обл., Болградський район, Арцизька територіальна громада, м. Арциз (станом на 01.01.2021), вулиця Калмикова , б. 17 , кв./оф. прим.2

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа

Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи	ЄДРПОУ (для юридичних осіб)	Розмір частки власності (на вимогу)
АРЦИЗЬКА МІСЬКА РАДА	04057037	

Паспорт виготовлено станом на «24» серпня 2021 року

(дата проведення технічної інвентаризації)

Відповідальна особа

Інженер сертифікований	КУКУРУДЗА РУСЛАН СТАНІСЛАВОВИЧ (АЕ 004359)	
(посада)	(ПІБ, серія, номер кваліфікаційного сертифіката)	(підпис)

Інженер

Кукурудза Руслан Станіславович

(підпис) (прізвище, ім'я, по батькові)

директор

Чеботаєва Олександра Афанасіївна

(підпис) (прізвище, ім'я, по батькові)

«25» серпня 2021 року

ВИТЯГ
з Реєстру будівельної діяльності щодо інформації про технічні інвентаризації Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва

Реєстраційний номер документу: ТІ01:7392-7179-7742-1638

Статус документа: Діючий

Загальна інформація

Документ	000011 від 24.08.2021
Найменування об'єкту інвентаризації	Нежитлове приміщення
Тип технічної інвентаризації	повторна
Вид технічної інвентаризації	
ТЕП технічного паспорта	Відомості про технічну інвентаризацію групи нежитлових приміщень
Наявність документів на право проведення будівельних робіт на об'єкті	Ні
Суб'єкт технічної інвентаризації	ФОП ЧЕБОТАЄВА ОЛЕКСАНДРА АФАНАСІЇВНА(2433807026)
Ознака надійної та безпечної експлуатації об'єкта	

Адреса

Адреса	Адреса згідно експериментального порядку	Наказ
Одеська обл., Болградський район, Арцизька територіальна громада, м. Арциз (станом на 01.01.2021), вулиця Калмикова , б. 17 , кв./оф. прим.2	не присвоювалась	не призначалась

Інформація про замовників

Назва	Контакти	Місце реєстрації	Повірені
АРЦИЗЬКА МІСЬКА РАДА (04057037) Юридична особа	+38(048)-453-10-63	УКРАЇНА, Одеська обл., Болградський район, Арцизька територіальна громада, м. Арциз (станом на 01.01.2021), вулиця Соборна , б. 46	Не зазначено

Земельні ділянки

Інформацію не зазначено

Підсумкові показники об'єкта нерухомого майна

Інформацію не зазначено

Відповідальні особи

№п/п	Посада	ПІБ, Сертифікат	Контактний телефон	Найменування документа про призначення	Номер документа про призначення	Дата документа про призначення
1	Інженер сертифікований	КУКУРУДЗА РУСЛАН СТАНІСЛАВОВИЧ (АЕ 004359)				

Об'єкти технічної інвентаризації

1. нежитлове приміщення №2
Вид будівництва: Існуюча забудова
Тип об'єкта: Приміщення
Рік початку будівництва: не вказано
Рік завершення будівництва: 1970

Показник	Значення	Примітка
Висота, м	2.5	
Кількість приміщень, шт	2	
Поверх розташування, пов	1	
Загальна площа приміщень, м2	94.7	
Загальна площа, м2	94.7	
Кількість поверхів, шт	3	

Конструктивні елементи

Показник	Значення
Стіни	Ракушняк
Перекриття	Залізобетонні
Фундамент	Бетонні блоки
Підлоги	Плитка
Покриття	Руберойд
Сходи	Бетонні
Сміттєпровід	Ні

Інженерне обладнання

Показник	Значення

Опалення	Місцеве
Вентиляція	Так
Водопостачання	Так
Каналізація та водовідведення	Так
Газопостачання	Ні
Електропостачання та освітлення	Так

Існуючі об'єкти нерухомого майна

Інформацію не зазначено

Матеріали технічної інвентаризації

№п/п	Назва матеріалу технічної інвентаризації
1	рішення присвоєння адреси

Примітки

Інформацію не зазначено

інженер — Кукурудза Руслан Станіславович
(посада) (підпис) (прізвище, ім'я, по батькові)

директор — Чеботаєва Олександра Афанасіївна
(посада) (підпис) (прізвище, ім'я, по батькові)

Інженер сертифікований — КУКУРУДЗА РУСЛАН СТАНІСЛАВОВИЧ
(посада) (підпис) (прізвище, ім'я, по батькові)

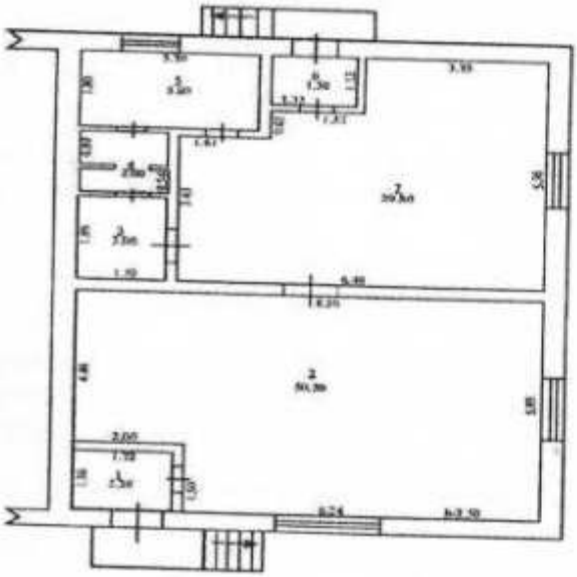
Сертифікована особа — КУКУРУДЗА РУСЛАН СТАНІСЛАВОВИЧ
(посада) (підпис) (прізвище, ім'я, по батькові)

Документ створено
в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.
Дата створення: 25.08.2021

Додаток
Поповерхові плани
план

І поверх

масштаб 1:100



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

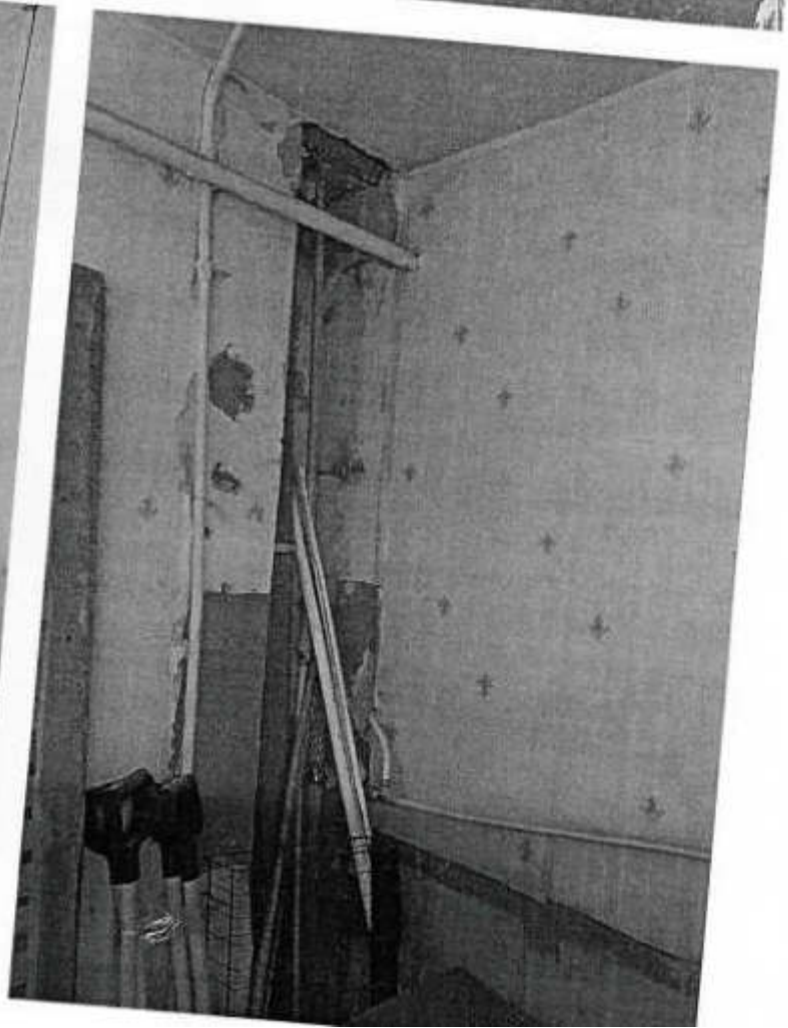
Витяг про юридичну особу (портал), 25.02.2021 14:09:50, 26585045, ЛАБУНЕЦЬ, ЛАРИСА, ЯКІВНА

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, ЛАБУНЕЦЬ, 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

ТОВ «ІНСТИТУТ ЕКСПЕРТИЗИ ТА УПРАВЛІННЯ ВЛАСНІСТЮ»

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФО № 121

«09» жовтня 2021 року

Засвідчує факт, що *Хмеленко Катерина Олександрівна*

Голова Кваліфікаційної комісії

Директор ТОВ «Інститут експертизи та управління власністю»

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 121

суб'єкта оцінкової діяльності

Дата видачі "08" жовтня 2021 р.

Власник

Реквізити суб'єкта

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична оцінкова діяльність. Обмежений в межах вказаних сфер

Строк дії з "08" жовтня 2021 р. до "08" жовтня 2024 р.

Голова Фонду

Дмитро СЕНИЧЕНКО

УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ПАЛАТА

СВІДОЦТВО

про навчання

Засвідчує факт, що *Чеботарьова Олександра Афанасіївна*

пройшов у 2012 р. курс навчання за програмою базової підготовки оцінювачів, затвердженою Фондом державного майна України, за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" за спеціальністю:

«Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них» (№1027 від 06.04.2012 р., Протокол №62 від 06.04.2012 р.)

Директор О.М.Жайлаєв

Всього прошито, пронумеровано та скріплено печаткою

33 (тридцять три) аркуші

Фізична особа-підприємець

К.О. Хмеленко

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛІГА ЕКСПЕРТ»

тел. 067-488-17-41, e-mail: ligaekspert@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 84,5 м^2, розташоване на 1-му поверсі чотириповерхового житлового будинку, за адресою: Одеська обл., Болградський р., м. Арциз, вул. Калмикова, буд. 17, приміщення 1.
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 84,5 м^2, розташоване на 1-му поверсі чотириповерхового 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	*Конфіденційність.* Експерт зобов`язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої про об`єкт оцінки, а також всіх висновків, які містяться в даному звіті. *Відповідальність.* Експерт несе відповідальність за об`єктивність експертної оцінки згідно діючому законодавству. *Звільнення від відповідальності.* Експерт не несе відповідальність за достовірність наданих документів в зв`язку з тим, що їх юридична експертиза не проводилась. 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 виходе 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 точніше 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 здачі в оренду об'єкта оцінки. проведено аналіз наявних на ринку оренди приміщень, подібних оцінюваного, с урахуванням технічних та інших ціноутворюючих властивостей.
Основні технічні показники, фізичний (технічний) стан	нежитлове приміщення, загальною площею 84,5 м^2, розташоване на 1-му поверсі чотириповерхового 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 № 113 134

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "16" листопада 2021 р.

Виданий ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛІГА ЕКСПЕРТ»

Реквізити суб'єкта 65078, м. Одеса, вул. Космонавтів, буд. 36

господарювання 38906075

Напрями оцінки майна, якщо вказ дозволена практична оціночна діяльність Спеціалізації в межах напрямів оцінки

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі.

1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них.

1.3. Оцінка наземних транспортних засобів.

1.7. Оцінка рухомих речей, крім тих, що належать до машин, обладнання, наземних транспортних засобів, літальних апаратів, суднолавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

Строк дії: з "16" листопада 2021 р. до "16" листопада 2024 р.

Голова Фонду Дмитро СЕМИЧЕНКО

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ІНСТИТУТ ЕКСПЕРТИЗИ ТА УПРАВЛІННЯ ВЛАСНІСТЮ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 5440 "27" жовтня 2007 р.

Засвідчує про те, що *Койчева Олеся Іванівна*

успішно склала кваліфікаційний іспит

(рішення Екзаменаційної комісії від 27 жовтня 200 7 р., протокол № 18)

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 напряму:

1.1. оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок;

1.3. оцінка наземних транспортних засобів;

1.7. оцінка рухомих речей, крім тих, що належать до машин, обладнання, наземних транспортних засобів, літальних апаратів, суднолавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

Голова Фонду державного майна України

Директор Інституту ЕУВ

М. П. БЕЗСТРОКОВЕ 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 *Койчевій Олесі Іванівні*

про те, що нею (ним) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напряму: 1.1 "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них", 1.3 "Оцінка наземних транспортних засобів", 1.7 "Оцінка рухомих речей, крім тих, що належать до машин, обладнання, наземних транспортних засобів, літальних апаратів, суднолавних засобів та тих, що становлять культурну цінність".

Це посвідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та дійсне протягом дворічного періоду з дати його видачі.

Голова Екзаменаційної комісії А. О. Сторож

Директор ТОВ "Інститут експертизи та управління власністю" Ж. А. Колиньська

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 напрямами:

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.

М.П.

Заступник Голови Фонду О. Потімков

*/ Ненотрібне закреслити: ☒

Прошито, пронумеровано та скріплено печаткою

5 (п'ять) листів

Директор О.І. Койчева

ФОП Хмеленко Катерина Олександрівна

ІПН 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 84,5 м^2,

за адресою: Одеська обл., Болградський р.,

м. Арциз, вул. Калмикова, буд. 17, приміщення 1.

Фізична особа – підприємець К.О. Хмеленко

м. Одеса 2022 р.

ВИСНОВКИ ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ:

Замовник:	АРЦИЗЬКА 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 84,5 м^2
Місцезнаходження об'єкта оцінки:	Одеська обл., Болградський р., м. Арциз, вул. Калмикова, буд. 17, приміщення 1
Коротка характеристика об'єкта оцінки:	Об'єктом оцінки виступає нежитлове приміщення, загальною площею 84,5 м^2, розташоване на 1-му поверсі чотириповерхового житлового будинку. На дату обстеження об'єкт оцінки знаходиться в «задовільному» стані. Об'єкт оцінки на дату обстеження використовується – як нежитлове приміщення.
Мета оцінки:	визначення ринкової вартості об'єкта оцінки для розрахунку орендної плати
Підстава для проведення оцінки:	Договір №90 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., склала:	
Вартість об'єкта оцінки*, грн. (*без урахування ПДВ)	**100 000,00** *(Сто тисяч гривень 00 копійок)* гривень.
Вартість одиничного показника – 1 м^2 загальної площі, грн.	**1 183,43** *(Одна тисяча сто вісімдесят три гривні 43 копійки)* гривень.

Оцінювач-стажист _____ О.А. Чеботаєва
(підпис)

Оцінювач
Фізична особа - підприємець _____ К.О. Хмеленко

ВИСНОВКИ ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ:

Замовник:	АРЦИЗЬКА 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 84,5 м^2
Місцезнаходження об'єкта оцінки:	Одеська обл., Болградський р., м. Арциз, вул. Калмикова, буд. 17, приміщення 1
Коротка характеристика об'єкта оцінки:	Об'єктом оцінки виступає нежитлове приміщення, загальною площею 84,5 м^2, розташоване на 1-му поверсі чотириповерхового житлового будинку. На дату обстеження об'єкт оцінки знаходиться в «задовільному» стані. Об'єкт оцінки на дату обстеження використовується – як нежитлове приміщення.
Мета оцінки:	визначення ринкової вартості об'єкта оцінки для розрахунку орендної плати
Підстава для проведення оцінки:	Договір №90 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., склала:	
Вартість об'єкта оцінки*, грн. (*без урахування ПДВ)	**100 000,00** *(Сто тисяч гривень 00 копійок)* гривень.
Вартість одиничного показника – 1 м^2 загальної площі, грн.	**1 183,43** *(Одна тисяча сто вісімдесят три гривні 43 копійки)* гривень.

Оцінювач-стажист _____ О.А. Чеботаєва
(підпис)

Оцінювач
Фізична особа - підприємець _____ 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 Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 20.01.2022 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 84,5 м^2, за адресою: Одеська обл. Болградський р., м. Арциз, вул. Калмикова, буд. 17, приміщення 1, виконана на підставі договору № 90 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, які 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 КМ);
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 КМ);
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 КМ України №1440 від 10.09.2003 р., Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою КМ 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.;
- Дані 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 посилатися 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 сервітутів, 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 посилатися 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 передує 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 з 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 84,5 м^2, яке розташовано на 1-му поверсі чотириповерхового житлового будинку (далі об'єкт оцінки). Місцезнаходження об'єкта оцінки характеризується достатньо розвиненою транспортною доступністю. Об'єкт оцінки розташований за адресою: Одеська обл., Болградський р., м. Арциз, вул. Калмикова, буд. 17, приміщення 1.

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, відгодівельними, м'ясо-жировим цехами і потужним холодильником.
- Фабрики «Звільнений ткач» і промкомбінату.
- Виноробний завод — радгосп «Комсомолець» довів площу під виноградниками до 860 га і переробляє за добу 1 тис. тонн винограду.
- «Сільгосптехніки» — має свій механізований загін, потужні ремонтні майстерні, базу матеріально-технічного постачання, автопарк.
- «Міжколгоспбуд» — комбікормовий завод, винзавод, маслосирзавод, промкомбінат та побуткомбінат.
- 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 спірально-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.

Схема розташування м. Арциз

Об'єкт оцінки розташований у периферійній частині міста, далеко від ринку та міськради, у масиві «Городок (Арциз-2)».

Схема розташування об'єкту оцінки

Об'єктом оцінки виступає нежитлове приміщення, загальною площею 84,5 м². Приміщення розташовано в периферійні частини міста, по фасаду вулиці, оточена невеликою зеленою зоною, добре проглядається з вулиці. Територія біля об'єкта оцінк упорядкована, під'їзні шляхи асфальтовані. Доступ до об'єкту оцінки здійснюється з вулиці Калмикова з досить високим рівне транспортного руху.

У районі розташування об'єкта оцінки проходить маршрут громадського місцевого транспорту. Щільність забудови район розміщення об'єкта оцінки – середня. Навколишня забудова представлена багатоповерховими та індивідуальними житловим будинками.

Виходячи з рейтингу, місцезнаходження будівлі можна охарактеризувати, як район із великою привабливістю для комерційно нерухомості.

На момент оцінки об'єкт оцінки використовується за прямим призначенням як нежитлове приміщення.

4.2. Технічні показники нежитлового приміщення.

Будівля 4-хповерхова, капітальна.
Фундаменти – бетонні блоки.
Стіни зовнішні – ракушняк.
Перекриття – з/б плити.
Покріваля – руберойд.
Двері внутрішні – металеві.
Вікна – дерев'яні.
Група капітальності будівлі – II.
Одеська область знаходиться в 2-му територіальному поясі и III кліматичному районі.

Внутрішнє оздоблення:

Стіни – з/б блоки неоштукатурені.
Стеля – з/б плита.
Підлога – бетонна.

Інженерне забезпечення об'єкта:

Водопровід – господарсько-питної від зовнішньої мережі.
Каналізація –так.
Опалення – місцеве.
Електропостачання – від зовнішньої мережі.

4.3 Визначення величини фізичного зносу об'єктів оцінки.

Аналіз об'ємно-планувальних характеристик оцінюваної нерухомості виконаний Оцінювачем на підставі візуального огляду та/або даних зазначених в правовстановлюючих документів 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 визначені 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 проводилась 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	Ушкоджень і деформацій 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 умови проведення його ремонту.
61 – 80	ветхе	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, яка потребує ремонту, то стан об'єкта приймається «задовільний».

$$Ф_з = 30\ \%$$

Коефіцієнт придатності, що враховує вплив фізичного зносу, складатиме:

$$К_п = 1 - Ф_з / 100 = 1 - 30 / 100 = 0,70.$$

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 підходящої довгострокової 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 нежитлове **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 чотириповерхового 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 нежитлове **приміщення** оцінювачем розглядається як неефективне.

ВИСНОВОК: *Враховуючи місце розташування об'єкту оцінки, інфраструктуру району, локальне розташування, техні стан об'єкта оцінки, юридичний статус, Оцінювач передбачає, що використання об'єкта оцінки – як нежитлове* ***приміщен*** *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 методич 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 варт 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 (знецінен

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 ви зносу (для нерухомого майна - з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (п пов'язаних із земельною ділянкою).

При застосуванні методу прямого відтворення або методу заміщення використовуються вихідні дані про об'єкт оцін інформація про відтворення або заміщення об'єкта оцінки чи подібного майна в сучасних цінах або середньостатисти 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 поділяю на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний і функціональний знос може бути технічно усуненим та усуненим, або усунення його економічно недоцільно.

Його характеризують такі коефіцієнти:

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

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

$$K_з = 1 - Ф_з / 100$$

де: $Ф_з$ - 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 вимаг капітального ремонту) знецінення неадекватно і може істотно перевищувати фізичний знос як частку відновлювальної вартості. даному випадку знецінення може бути визначено кошторисним розрахунком.

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

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

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

$$\mathbf{K_п = K_з \times K_м \times K_е}$$

Залишкова вартість визначається за формулою:

$$\mathbf{B_{залиш.} = B_в \times K_п}$$

де: $B_в$ - вартість відтворення будівель і споруд;
$K_п$ - коефіцієнт придатності.

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яки вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкт 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 безризи норма доходу, до якої додається премія за ризик інвестування в розглянутий сектор ринку і норма повернення на інвестова капітал.

Вартість об'єкту може бути визначена за формулою:

$$B = \Pi : R$$

де: П - 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 гро потоки від використання об'єкта оцінки неоднакові за величиною, непостійні протягом певного періоду прогнозування або я отримання їх обмежується у часі. Прогнозовані грошові потоки, у тому числі вартість реверсії, підлягають дисконтуванн застосуванням ставки дисконту для отримання їх поточної вартості.

Метод непрямої капіталізації (дисконтування грошових потоків) використовується для визначення поточної варт 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 застосуванням ставки дисконту, за такою формулою:

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

де: PV - майбутня вартість грошового потоку;

і - 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 періодич потоків доходів і поточної вартості реверсії.

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

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

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

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

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

Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичним функціональними ознаками, умовами продажу і т п. Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання а вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропозиції) зазначеного майна або шлях 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 спо 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 - місцерозташування об'єк планувальні та ін. зручності, фізичний стан і цільове призначення (виходячи з принципу «кращого, найбільш ефективно використання»). При цьому результуючий показник вартості визначається на підставі логічних передумов про допустимі д 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-яко об'єкта нерухомості.

Право власності на земельну ділянку передбачає виключне право власника на відповідне володіння, користування розпорядження земельною ділянкою а також на господарське або інше, що не суперечить закону, використання земельн 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 рахун вигідного розташування конкретної земельної ділянки:

- місця населеного пункту, в якому розташована земельна ділянка, в загальнодержавної, регіональної та локальн 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 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 забезпечуєть найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Вибір та обгрунтування 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 поліпше (будівель та споруд), передбачає оцінку на основі розрахунку витрат, на придбання земельної ділянки та витрат на відтворен поліпшень у існуючому вигляді в цінах на дату оцінки. Відповідно до цього методу проводиться підсумовування витрат 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 оцін нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого обмежений, спеціалізованого нерухомого майна, у тому чис нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, перелавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інш об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе і (або) економічн доцільно.

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

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

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

Порівняльний підхід ґрунтується на посилці, що суб'єкти на ринку здійснюють операції купівлі-продажу за аналогіє тобто, ґрунтуючись на інформації про аналогічні угоди. Звідси випливає, що даний підхід ґрунтується на принципі заміщенн Іншими словами, підхід має в своїй основі припущення, що розсудливий покупець за виставлену на продаж нерухомі заплатить не більшу суму, ніж та, за яку можна придбати аналогічний за якістю та придатності об'єкт. Цей підхід застосовуєть при наявності розвинутого ринку нерухомості, що є характерною рисою ринку житлової нерухомості. Даний підхід найбіль точно модулює 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 інш методу визначається фактичними обставинами конкретної оцінної ситуації, тому в даному звіті, розрахунок ринков 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 м^2 площі на основі інформації про пропозиції д продажу 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'єкт функціональне призначення (дивитися в Додатку).

З огляду на, що розрахунок вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом проводиться на основі пропозицій до продажу, д відсутні дані про продавців нерухомості і неможливо визначити чи є продавець платником ПДВ, оцінювачі приймають об'єкт аналоги такими, 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 тр загальноприйнятих типу поправок: грошові; процентні; загальна корегування.

Грошові поправки - суми, додається або віднімається із продажної ціни порівнянного об'єкта.

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

Загальне корегування може використовуватися на активному ринку, де може бути знайдено достатню кількість продажів тим, щоб звузити ринковий розкид цін. Даний метод залежить від наявності відносно однорідних об'єктів. У цьому випадк оцінювач може прийняти рішення не проводити окремі поправки, а порівняти оцінюваний об'єкт в цілому, щоб визначити, краш

він чи гірше кожного з порівнянних об'єктів. Потім у рамках виділеної групи проводиться сукупна коригування. Це з необхідність окремо розглядати кожну характеристику, яка відрізняє оцінювану власність від порівнянних проданих об (краще / гірше).

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

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

Таблиця

Найменування коригувань	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог №
Адреса	м. Арциз, вул. Калмикова, буд. 17, прим. 1	м. Рені	с. Плахтіївка	м. Болград, пр. Соборний	с. Виноградівка, вул. Владиченська	с. Утконосів
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	84,5	**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 ба
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				
Min значення ряду		22,13				
Max 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 x 36,5686 x 84,5 = 99 190,50 гривен,

де: 32,10 – розрахункова вартість 1 м² об'єкта оцінки, доларів США;
36,5686 – курс НБУ на дату оцінки, грн.;
84,5 – площа об'єкта оцінки , м².

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

99 190,50 гривен.

7.2. Дохідний підхід.

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

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

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

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

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

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

Визначення ЧОД включає в себе наступні етапи:

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

ПВД = Р х А х 12,

де: Р - площа оцінюваних приміщень, м²;

А - ставка орендної плати за оцінювані приміщення, $/1м^2 в місяць;

12 - кількість місяців у році.

2) Визначення ефективного валового доходу (ЕВД) шляхом вирахування з ПДВ суми передбачуваних збитків через прос (незавантаженості) площ:

ЕВД = ПВД х $К_з$,

де: ПВД - потенційний річний валовий дохід, що припадає на оцінюване приміщення, грн.;

$К_з$ - коефіцієнт завантаження, що враховує втрати від недозавантаження і недобору грошових коштів, з урахуван специфіки об'єкта.

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

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

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

Зазначені орендні ставки приймаються як такі, що містять в собі ПДВ. Така передумова обумовлена тим, що ринкові орен ставки часто змінюються, в залежності від того, чи є орендар/орендодавець платником ПДВ. Таким чином, величину орен 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 необхі 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. Калмикова, буд. 17, прим. 1	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	*84,50*	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
Місцерозташування	*місто*	*аналогічне*	*аналогічне*	*аналогічне*	*аналогічне*	*аналогічне*
Коригування на місцерозташування, %		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:

ПДВ = 0,43 х 84,5 х 12 = 436,02 (доларів США),

де: 0,43 – ставка орендної плати за оцінюваний об'єкт, доларів США за 1м^2 в місяць;

84,5 – оцінювана площа, м^2

12 – кількість місяців у році.

Визначимо ефективний валовий дохід (ЕВД):

ЕВД = 436,02 х 0,75 = 327,02 (доларів США),

де: ПВД - потенційний річний валовий дохід, що припадає на оцінюване приміщення, дол. США;

Кз - коефіцієнт завантаження, що враховує втрати від недозавантаження і недобору грошових коштів, з урахува специфіки об'єкта.

0,75 - коефіцієнт, що характеризує втрати від недозавантаження і недобору грошових коштів. У ринкових ум завжди зберігається ймовірність втрат орендної плати за рахунок неповної зайнятості об'єкта, зміни орендарів недоотримання орендної плати.

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

Тоді відсоток недозавантаження складе 3: 12 х 100 = 25,00 %, відповідно коефіцієнт недозавантаження становить

Кз = (100-25,00) / 100 = 0,75.

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

Для утримання нерухомості в період пошуку орендаря необхідні наступні витрати:

1. плата за користування земельною ділянкою;
2. комунальні платежі;
3. витрати на поточний ремонт;
4. витрати на рекламу і висновок орендних договорів.

1. *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 дог оренди, земельний податок сплачує орендар, витрати на плату за користування земельною ділянкою не враховуються.

2. *комунальні платежі*:

Оскільки об'єктом оцінки виступає нежитлове приміщення загальною площею 84,5 м^2, також беручи до уваги специф Арциз та рівень цін на комунальні послуги в населеному пункті, маленьку площу оренди, відповідно операційні витра утримання об'єкта оцінки були прийняті на рівні 10% (коефіцієнт Ов = 0,90).

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

З огляду на вищезазначене, чистий операційний дохід буде рівним:.

Визначимо чистий операційний дохід (ЧОД):

ЧОД = ЕВД х Ов = 361,90 х 0,90 = 294,32 (доларів США).

Розрахунок ставки капіталізації:

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

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

При розрахунку даним методом ставка капіталізації складається з двох елементів: норми доходу на капітал і 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:

$$Y = f(Yб, R1, R2, \dots Rn),$$

де: Yб - безризикова ставка;

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

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

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

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

$$\mathbf{Y = Yб + R_1 + R_2 + R_3 + R_4},$$

де: Yб - 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 оцінюваного об'єкту.

R6 - ставка норми повернення капіталу.

Визначення норми повернення капіталу.

Норма повернення капіталу в даному звіті розраховується методом, заснованим на прямолінійній повернення ка (метод Рингу). Метод Рингу передбачає відшкодування вартості об'єкта відбувається щорічно рівними частинами, одн 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:

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

де: N – нормативний термін служби,

$Ф_н$ – фізичний знос об'єкта.

Нормативний термін служби об'єкта оцінки 125 років відповідно до таблиці 3.1. [12]

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

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

$$Z = 125 \times (100\ \% - 30\ \%) / 100\ \% = 88 \text{ років.}$$

Тепер визначаємо норму повернення капіталу:

$$H = (1/88) \times 100\ \% = 1{,}14\ \%.$$

Підходи у визначенні безризиковою складової 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, системоутворю банків.

Для визначення ставки капіталізації експерти скористалися методом кумулятивної побудови, який базується на підсумовуван 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&currency=USD&sort=0.1.

Таблиця 7

Річні депозити для юридичних осіб у дол. США:

№ з/п	Назва банку	Річна ставка по депозиту, %
1	Укрбудінвестбанку	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 (діверсіфіцируємий) 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 капіталіз визначаються цілями, завданнями і ситуацією з оподаткуванням інвестора. Величина надбавок за специфічний ризик відпов до рекомендацій провідних західних фірм, по кожному виду оцінюваного ризику, оцінюється експертом і знаходиться в межа 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 карантини 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**	1,14 %
	Загалом:	**10,68 %**

Таким чином, ми визначили ставку капіталізації в 10,68 % річних, відповідно коефіцієнт капіталізації становить 0,1068.

З урахуванням вищевикладеного, вартість об'єкта оцінки, що визначається методом прямої капіталізації доходу складатим

294,32 : 0,1068 x 36,5686 = 100 775,94 (грн.)

Вартість всього об'єкта оцінки, визначена дохідним підходом, становить:
100 775,94 гривен.

8. ПОГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ, ВИСНОВКИ.

Незалежна оцінка нежитлового приміщення, загальною площею 84,5 м^2, за адресою: Одеська обл., Болградський р., м. Ар вул. Калмикова, буд. 17, приміщення 1, розрахована з урахуванням всіх факторів, що впливають на вартість, із застосуван двох підходів: 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: **99 190,50** гривень;
- дохідним підходом: **100 775,94** гривень.

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

1. Враховується використання в порівняльному і дохідному підходах ринкових даних в якості вихідної бази, відображають поточну кон'юнктуру ринку продажів і оренди, отримані результати можуть вважатися максимально достовірни

2. В ході аналізу ринку продажу комерційних приміщень все ж таки були знайдені об'єкти, досить близькі до об'є 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 пропозиція тоді як в реальності багато об'єктів виставляються на продаж не перший рік, стартові ціні пропозицій часто не обґрунтовані ході аналізу ринку продажів комерційної нерухомості відзначається великий розкид цін пропозицій.

4. У процесі визначення ринкової вартості об'єкта оцінки, з використанням доходного підходу, оцінювачем була визначе ставка капіталізації з урахуванням сучасних ризиків вкладень у нерухомість, проте розрахунок ставки капіталізації може ма похибки, 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, викона цими підходами можуть бути спотвореними об'єктивними факторами і суб'єктивною думкою оцінювача. В результаті, Оцінюва розглядає результати розрахунку порівняльним і доходним підходом як рівнозначні, що мають вплив один на одного і дають 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 зі сво методики, не здатний алекватно відобразити вартість об'єкта, так як порушуються принципи попиту і заміщення. Витратни підхід не використаний оцінювачем у розрахунках.

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

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

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

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

C_1.... C_2 - вартість об'єкта оцінки, що визначається в рамках порівняльного (C_1) та дохідного (C_2) підходів, грн.;

Q_1... Q_2 - середньозважене 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:

$$(99\,190{,}5 \times 0{,}5) + (100\,775{,}94 \times 0{,}5) = 99\,983{,}22 \text{ гривень.}$$

Керуючись розумною обережністю, результат округляємо до цілих, толі вартість об'єкту оцінки складатиме: **100000,00** гривен.

Таким чином, вартість нежитлового приміщення, загальною площею 84,5 м^2, за адресою: Одеська обл., Болградський р., м. Арциз, вул. Калмикова, буд. 17, приміщення 1, станом на 01 грудня 2022 року, без урахування ПДВ:

100 000,00 гривень.
або за курсом НБУ на дату оцінки:
2 734,59 доларів США

При цьому вартість одиничного показника (1 м^2 загальної площі) складе:
1 183,43 гривень або **32,36** доларів США.

Оцінювач-стажист (підпис) **О.А.Чеботаєва**

Оцінювач
Фізична особа - підприємець **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 стандарті 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 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 припущенн 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 персонал 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 виводи, виклад у цьому Звіті особами, які підписали його, ніхто жодного впл 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-
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 „За
засади оцінки майна і майнових прав";
7. Постанова КМУ від 28 жовтня 2004 р. №1440 «Про затвердження Національного стандарту №2 „О
нерухомого майна";
8. Постанова КМУ №1531 від 11.10.2002 р. «Про Методику експертної грошової оцінки земе
ділянок»;
9. Лист ДФС України від 16.01.2015 № 722/5/99-99-19-01-01-16 "Про особливості встановлення ставок з міс
податків та зборів"
10. «Методичні основи грошової оцінки земель в Україні», Ю.Ф. Дехтяренко; М.Г. Лихогруд; Ю.М. Ман
Ю.М. Палеха.
11. «Оцінка майна в Україні», Л.І. Воротіної.

10. ДОДАТКИ.

Повідомлення[/uk/myscount/answers/]

Все Україна

КОРИСТУВАЧ

Валера

Показати телефон

МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ

Рені,
Одеська область

Складу. Продажа. Аренда

ОПИС

Перегляди 0/4

Пожаловаться

XXX XXX XXX

Надіслати

Honda Accord Executive 2008
239 010 грн.

Гидробокс, душевая кабина, душевой угол
17 000 грн.

Дом, земельный участок возле рынка
919 305 грн.

6 300 грн.

Продам 2-х этажное здание действующий...
100 000 $

Нежитлова будівля 297 кв. м, проспект Соборний, 75
543 086 грн.

Магазин на жилковій будинок
2 000 $

Нежитлова будівля - с. Виноградівка, Одеська...
665 365,28 грн.

Дом, земельный участок возле рынка
25 000 $

Продам участок со строениями под...
15 000 $

165 000 $

https://www.olx.ua/uk/account/?refl=Bum

Повідомлення(/uk/myaccount/answers/)

Ваш профіль

Усі Україна

КОРИСТУВАЧ

Вадим

Увійти у свій профіль OLX або створити новий, щоб зв'язатися з цим продавцем

Увійти або створити профіль

Показати телефон

Повідомлення

МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ

Пластівка, Одеська область

Магазин та житловий будинок

2 000 $

ОПИС

Перегляди: 360

Пожаловаться

Увійти або створити профіль

Вадим

XXX XXX XXX

Надіслати

Нежитлова будівля 207 кв. м. проспект Соборний, 75

543 086 грн.

Нежитлова будівля - с. Виноградівка, Одеська обл.

655 365,28 грн.

Продам базу для сільського господарства

40 000 $

Продайте бізнес - продуктовий магазин

1 300 $

Мобільні додатки [https://www.olx.ua/] купувати? [https://www.
Допомога та Зворотній зв'язок [https://safety.olx.ua/uk
Платні послуги [https://www.olx.ua/uk/
Google play
App Store

Повідомлення(/uk/myaccount/answers/)

(/uk/obyavlenie/nezhitlovoe-nezhilaya-297-kv-m-prospekt-sobornyy-75-ID9A1z.html)

(https://www.olx.ua/uk/observed/)

Ваш про@im.budylya-297-kv-m-prospekt-sobornly-75-ID9A1z.html (https://www.olx.ua%2F%2Fwww.olx.ua%2F%2Fuk%2Fuk%2Fadvertising-redirector%2Fredirector%3Fpurpose%3Dmyads%26action%3Dredirector%26ref%5B0%5D%5Bmethod%5Dindex)

Усі Україна

(https://uabexchange.olx.ua/uk/)

КОРИСТУВАЧ

Вікторія
на OLX з листопада 2019 р.
Онлайн в 11:00
(https://ua.olx.ua/uk/)

Показати телефон

Повідомлення

Усі оголошення автора >
(https://uabexchange.olx.ua/uk/)

МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ

Білгород,
Одеська область

Нежитлове будівля, 297 кв. м, проспект Соборний, 75
540 386 грн.

Підписка

Загальна площа 297 м²

ОПИС

Нежитлове будівля, загальною площею 296,6 кв.м.,розташоване за адресою Одеська область, м. Білгород, проспект Соборний, 75 яка складається з будівлі школи

Нежитлове приміщення, 402 кв. м, вул. Лобачевського 8, 31, корп. 4
4 463 043 грн.

Нежитлове приміщення, 200 кв. м, вул. Київська, буд. 190/7
2 957 022 грн.

Нежитлове приміщення, 38,9 кв. м, вул. Стрільців, 55
817 000 грн.

Повідомлення

Ваш профіль

Усі Україна

КОРИСТУВАЧ

Антон

Показати телефон

МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ

Виноградівка, Одеська область

Нежитлове будівля - с. Виноградівка, Одеська обл.

Тип нерухомості: Окремі будівлі

Загальна площа: 800.00 м²

ОПИС

Нежитлове будівля, розташоване за адресою вул. Владиченська, 5, с. Виноградівка, Болградського району, Одеської області. До складу об'єкту входить: будівля літ. Б, площею 142,4 кв.м., прибудова Б, площею 142,4 кв.м., вбиральня Ж, дворові споруди І-6. Будівля перебуває у задовільному стані, потребує капітального ремонту. Є можливість підключення до водопроводних, каналізаційних, електричних та газових мереж. Об'єкт розташований на земельній ділянці площею 1,2268 га. Особливо привабливим є живописний вид на найбільше, природне, прісне озеро в Україні - Ялуг, що є привабливим для використання з метою розміщення бізнесу туризму. Будівля відточено для любителів екотуризму, мисливців та рибалок. Зручне транспортне сполучення: а саме перебування у безпосередньої близькості до міжнародної трасової перевезення "Горлівка - Ізмаїл" - 47 км. та до районного центру м. Болграда - 7 км. SR001-UA-202203-000

Ціна нерухомості оновлена в системі Прозорро.Продажі: 21.02.2022 р.

Консультація та придбання нерухомості, персонального менеджера за телефонам 0-9-9-9-4-1-1-2-4-7 Антон

Поскаржитись

Антон

XXX XXX XXX Показати

Надіслати

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Індексний номер витягу:	295635089
Дата, час формування:	20.01.2022 19:24:11
Витяг сформовано:	Сідлецька Ольга Миколаївна, Арцизька міська рада, Одеська обл.
Підстава формування витягу:	заява з реєстраційним номером: 50440101, дата і час реєстрації заяви 17.01.2022 19:17:12, заявник: Парпуланський Сергій Афанасійович (уповноважена особа)

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	2562096651060
Об'єкт нерухомого майна:	нежитлове приміщення, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта:	Загальна площа (кв.м): 84.5
Адреса:	Одеська обл., Болградський р., м. Арциз, вулиця Калмикова, будинок 17, приміщення 1

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності / довірчої власності: 46270631

Тип права власності:	Право власності
Дата, час державної реєстрації:	17.01.2022 19:17:12
Державний реєстратор:	Сідлецька Ольга Миколаївна, Арцизька міська рада, Одеська обл.
Підстава для державної реєстрації:	лист регіонального відділення фонду державного майна, серія та номер: №05-01-00158, виданий 13.01.2022, видавник: Регіональне відділення фонду державного майна України по Одеській та Миколаївській областях; рішення органу місцевого самоврядування, серія та номер: №288-VIII, виданий 16.04.2021, видавник: Арцизька міська рада Одеської області
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 62969798 від 20.01.2022 19:19:44, Сідлецька Ольга Миколаївна, Арцизька міська рада, Одеська обл.
Форма власності:	комунальна
Власники:	АРЦИЗЬКА МІСЬКА РАДА, код ЄДРПОУ: 04057037, країна реєстрації: Україна

Витяг сформував: Сідлецька О.М.

Підпис:

МП

Логотип

ФОП ЧЕБОТАЄВА ОЛЕКСАНДРА АФАНАСІЇВНА

ЄДРПОУ 2433807026 м. Арциз, вул. Соборна, 27

lhdida66@ukr.net +38(067)-557-14-54

Реєстраційний номер № ТІ01:7405-6276-4248-0073

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

групи нежитлових приміщень

Адреса об'єкта

Одеська обл., Болградський район, Арцизька територіальна громада, м. Арциз (станом на 01.01.2021), вулиця Калмикова , б. 17 , кв./оф. прим.1

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа

Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи	ЄДРПОУ (для юридичних осіб)	Розмір частки власності (на вимогу)
АРЦИЗЬКА МІСЬКА РАДА	04057037	

Паспорт виготовлено станом на «24» серпня 2021 року

(дата проведення технічної інвентаризації)

Відповідальна особа

Інженер сертифікований — КУКУРУДЗА РУСЛАН СТАНІСЛАВОВИЧ (АЕ 004359)

(посада) — (ПІБ, серія, номер кваліфікаційного сертифіката) — (підпис)

інженер

Кукурудза Руслан Станіславович

(підпис) — (прізвище, ім'я, по батькові)

директор

Чеботаєва Олександра Афанасіївна

(підпис) — (прізвище, ім'я, по батькові)

«25» серпня 2021 року

ВИТЯГ
з Реєстру будівельної діяльності щодо інформації про технічні інвентаризації Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва

Реєстраційний номер документу: TI01:7405-6276-4248-0073

Статус документа: Діючий

Загальна інформація

Документ	000012 від 24.08.2021
Найменування об'єкту інвентаризації	Нежитлове приміщення
Тип технічної інвентаризації	повторна
Вид технічної інвентаризації	
ТЕП технічного паспорта	Відомості про технічну інвентаризацію групи нежитлових приміщень
Наявність документів на право проведення будівельних робіт на об'єкті	Ні
Суб'єкт технічної інвентаризації	ФОП ЧЕБОТАЄВА ОЛЕКСАНДРА АФАНАСІЇВНА(2433807026)
Ознака надійної та безпечної експлуатації об'єкта	

Адреса

Адреса	Адреса згідно експериментального порядку	Наказ
Одеська обл., Болградський район, Арцизька територіальна громада, м. Арциз (станом на 01.01.2021), вулиця Калмикова , б. 17 , кв./оф. прим.1	не присвоювалась	не призначалась

Інформація про замовників

Назва	Контакти	Місце реєстрації	Повірені
АРЦИЗЬКА МІСЬКА РАДА (04057037) Юридична особа	+38(048)-453-10-63	УКРАЇНА, Одеська обл., Болградський район, Арцизька територіальна громада, м. Арциз (станом на 01.01.2021), вулиця Соборна , б. 46	Не зазначено

Земельні ділянки

Інформацію не зазначено

Підсумкові показники об'єкта нерухомого майна

Інформацію не зазначено

Відповідальні особи

№п/п	Посада	ПІБ, Сертифікат	Контактний телефон	Найменування документа про призначення	Номер документа про призначення	Дата документа про призначення
1	Інженер сертифікований	КУКУРУДЗА РУСЛАН СТАНІСЛАВОВИЧ (АЕ 004359)				

Об'єкти технічної інвентаризації

1. нежитлове приміщення
Вид будівництва: Існуюча забудова
Тип об'єкта: Група приміщень
Рік початку будівництва: не вказано
Рік завершення будівництва: 1970

Показник	Значення	Примітка
Загальна площа, м2	84.5	
Кількість поверхів, шт	3	
Поверх розташування, пов	1	
Висота, м	2.5	
Будівельний об`єм, м3	211	

Конструктивні елементи

Показник	Значення
Стіни	Ракушняк
Перекриття	Залізобетонні
Фундамент	Бетонні блоки
Підлоги	Плитка
Покриття	Руберойд
Сходи	Бетонні
Сміттєпровід	Ні

Інженерне обладнання

Показник	Значення
Опалення	Місцеве

Вентиляція	Так
Водопостачання	Так
Каналізація та водовідведення	Так
Газопостачання	Ні
Електропостачання та освітлення	Так

Існуючі об'єкти нерухомого майна

Інформацію не зазначено

Матеріали технічної інвентаризації

№п/п	Назва матеріалу технічної інвентаризації
1	рішення присвоєння адреси

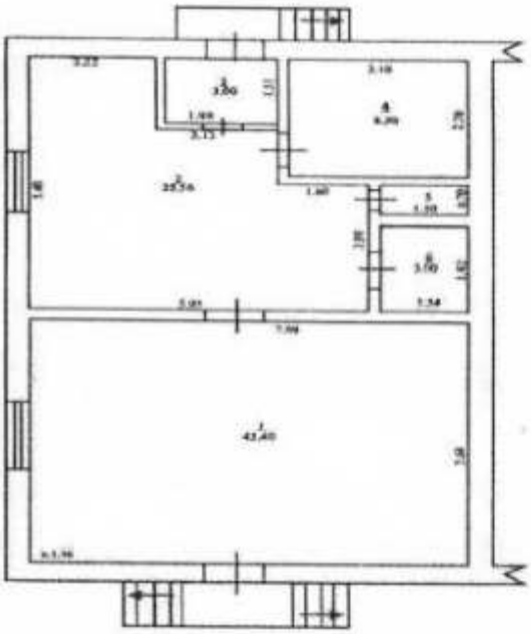
Примітки

Інформацію не зазначено

інженер		Кукурудза Руслан Станіславович
(посада)	(підпис)	(прізвище, ім'я, по батькові)
директор		Неботаєва Олександра Афанасіївна
(посада)	(підпис)	(прізвище, ім'я, по батькові)
Інженер сертифікований		КУКУРУДЗА РУСЛАН СТАНІСЛАВОВИ
(посада)	(підпис)	(прізвище, ім'я, по батькові)
Сертифікована особа		КУКУРУДЗА РУСЛАН СТАНІСЛАВОВИ
(посада)	(підпис)	(прізвище, ім'я, по батькові)

Документ створено
в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.
Дата створення: 25.08.2021

Додаток
Поповерхові плани
план



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

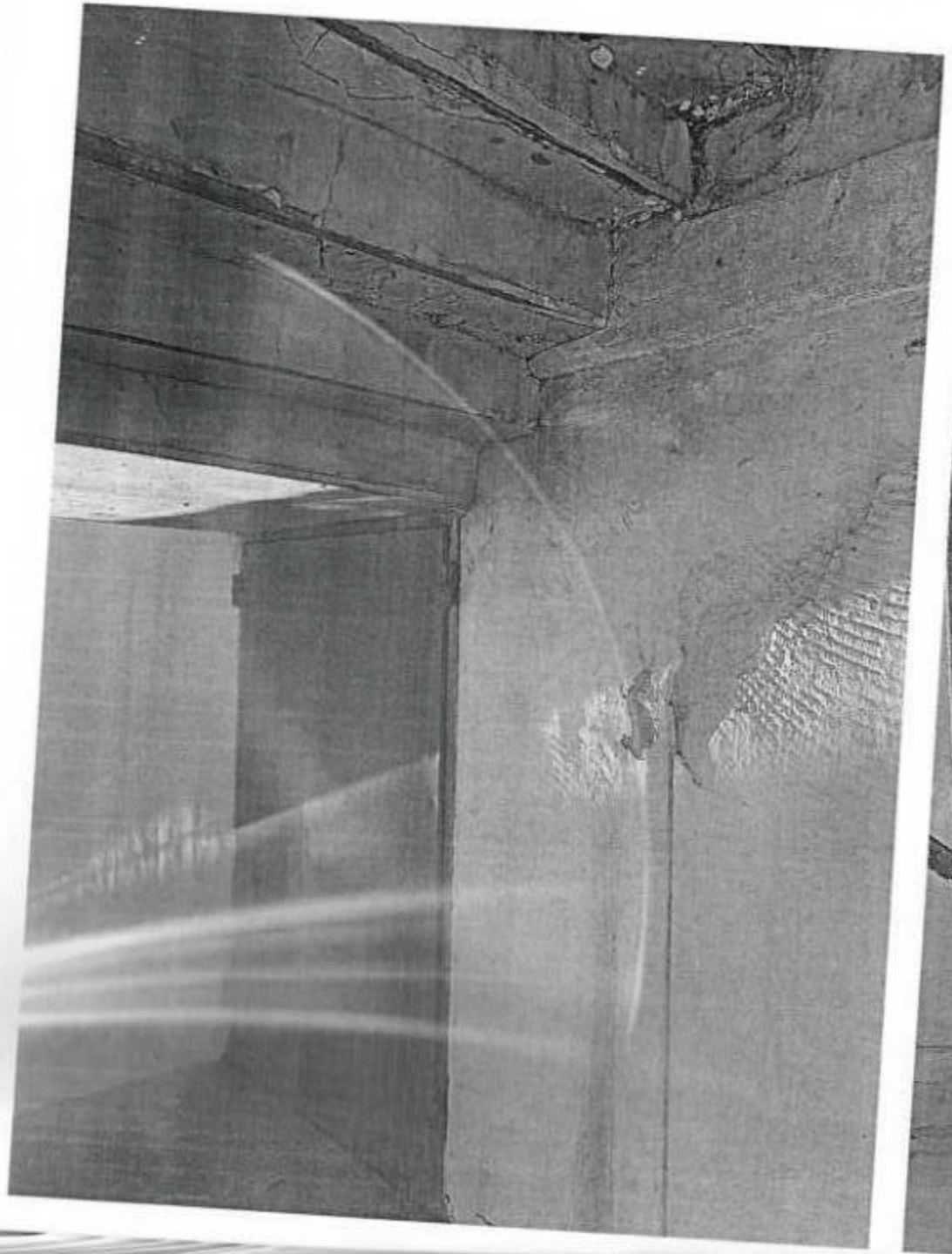
Витяг про юридичну особу (портал), 25.02.2021 14:09:50, 26585045, ЛАБУНЕЦЬ, ЛАРИСА, ЯКІВНА

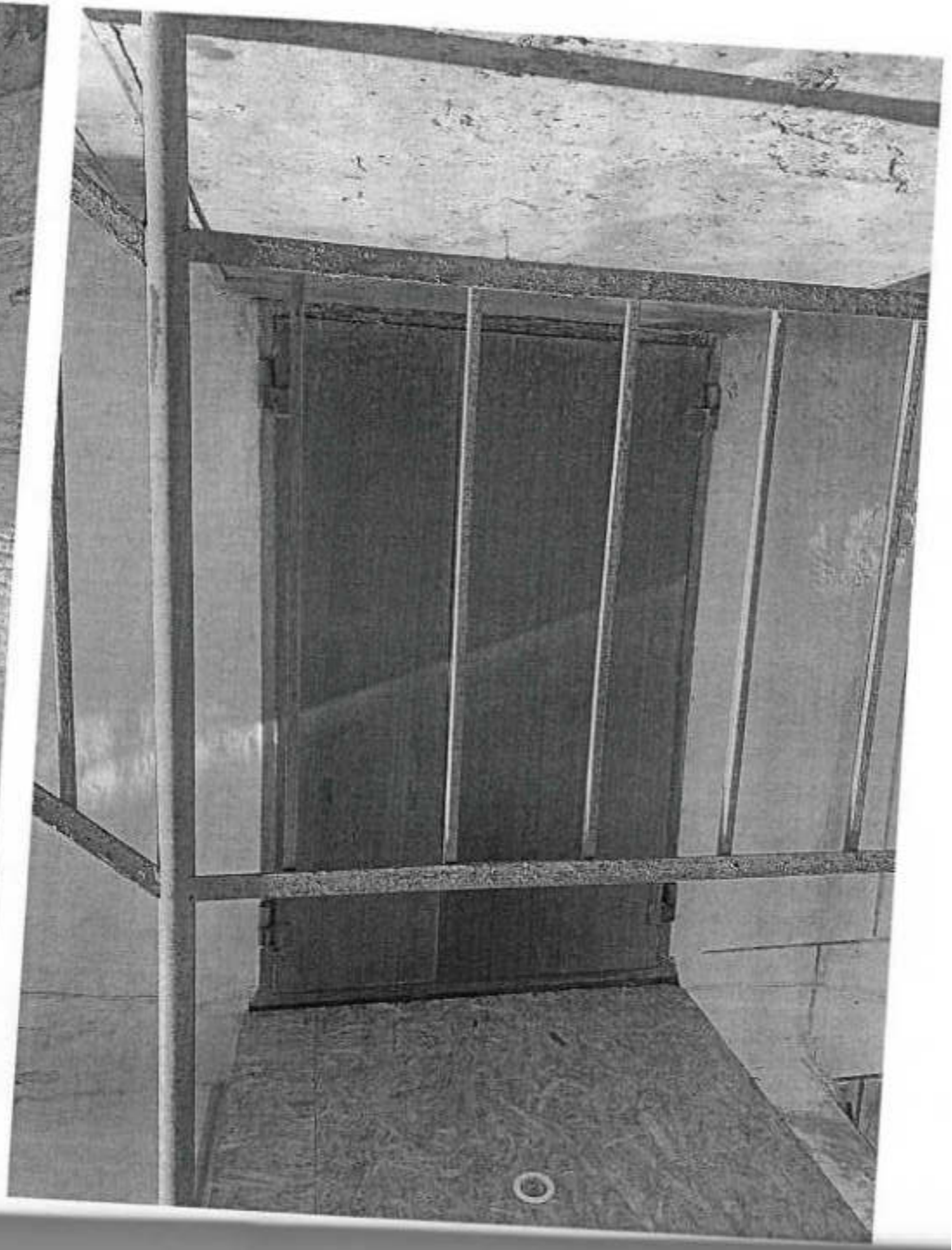
Витяг про юридичну особу, 03.11.2021 17:23:02, 28312249, Панашенко, Ігор, Петрович

Витяг про юридичну особу (портал), 22.11.2021 14:55:45, 28452960, ЛАБУНЕЦЬ, 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

ТОВ «ІНСТИТУТ ЕКСПЕРТИЗИ ТА УПРАВЛІННЯ ВЛАСНІСТЮ»

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

№Ф № 121 «09» жовтня 2021 року

Видане на ім'я *Хмеленко Катерина Олександрівна*

Голова Кваліфікаційної комісії С.А. Бондаєнко

Директор ТОВ «Інститут експертизи та управління власністю» Ж.Е. Мусієнко

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 190/21

суб'єкта оцінкової діяльності

Дата видачі "08" жовтня 2021 р.

Власний Хмеленко Катерина Олександрівна

Реєстрація суб'єкта 67065, Україна м. Новобугський район, смт Олешки, вул. Лермонтова, буд. 8 а

спеціалізування ДЕРЕВОСТАТУТ

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволено проводити оцінкову діяльність 2. Оцінка об'єктів нематеріальної форми

Стосовний в межах вказаних оцінок 1.1. Оцінка нерухомих речей (окремих майна, нерухомості, у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них)

Строк дії з "08" жовтня 2021 р. до "08" жовтня 2024 р.

Голова Фонду Дмитро СЕНИЧЕНКО

УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

СВІДОЦТВО

про навчання

Видане на ім'я *Чеботарьова Олександра Афанасіївна*

пройшла у 2012 р. курс навчання за програмою базової підготовки оцінювачів, затвердженою Фондом державного майна України, за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у нематеріальній формі" за спеціалізацією:

«Оцінка нерухомих речей (окремих майна, нерухомості, у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них)» (№1025 від 06.04.2012 р.; Протокол №62 від 06.08.2012 р.)

Директор О.М. Кобзьова

Всього прошито, пронумеровано та скріплено печаткою

32 (тридцять два) аркушів

Фізична особа-підприємець

К.О. Хмеленко