

ФОП Серeda М.В.



Затверджую

Серeda М.В.

«24» січня 2022 р

ЗВІТ

ПРО ОЦІНКУ ВАРТОСТІ

Оцінюваний об'єкт	Нежитлове приміщення будівля «Будинок клубу»
Місце розташування об'єкта	площею 225,1 кв.м, Дніпропетровська область, Криворізький район, с. Широчани, вул. Благодатна, буд. 73а. Апостопівська міська рада
Власник об'єкту	«24» січня 2022 року
Оцінка виконана за станом на:	
Суб'єкт оціночної діяльності, оцінювач	ФОП Серeda М.В., Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 60/21 виданий Фондом Державного майна України 27 січня 2021 року, Серeda М.В. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача Фонду Державного майна України № ЕО -146 від 30.05.2001 року, Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 8672 від 14.04.2011 р., видане Фондом Державного майна України. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювачів МФ № 7017- ПК від 21.01.2021р

м.Апостолове
2022 р.

Зміст

1.ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА.....	3
2.ЗАГАЛЬНІ ДАНІ.....	5
2.1. Дані про оцінювача	5
2.2. ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ	5
2.3. МЕТА ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ	5
2.4. ВИКОРИСТАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ	5
2.5. БАЗА ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА	5
2.6. ДАТА ОЦІНКИ ТА ДАТА СКЛАДЕННЯ ЗВІТУ	5
2.7. СТРОК ДІЇ ЗВІТУ	6
2.8. ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ, ВІДПОВІДНО ДО ЯКИХ ПРОВОДИТЬСЯ ОЦІНКА.	6
2.9. ПЕРЕЛІК ОБМЕЖЕНЬ ЩОДО ЗАСТОСУВАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ.	6
2.10. ПРОЦЕС ОЦІНКИ.	7
2.11. ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ МАЙНА	7
2.12. ПРИПУЩЕННЯ, У МЕЖАХ ЯКИХ ПРОВОДИЛАСЯ ОЦІНКА.	8
2.13. ПОНЯТТЯ, ЩО ВЖИВАЮТЬСЯ У ЦЬОМУ ЗВІТІ	8
3.АНАЛІЗ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ.....	10
3.1. Ідентифікація ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	10
3.1.1. <i>Місцезорозташування й локальне оточення</i>	10
3.1.1.1.Опис об'єкту оцінки	11
3.1.1.2.Конструктивна характеристика об'єкта оцінки.....	11
4.1. Визначення РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ ПОРІВНЯЛЬНИМ ПІДХОДОМ.	12

1. ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА.

Суб'єкт оціночної діяльності ПП «ЕКСПЕРТ ПЛЮС» на підставі укладеного договору на проведення оцінки № 003/21-О від «20» січня 2022 року, провів роботу для визначення ринкової вартості об'єкта нерухомості. Результати цієї роботи, а також загальні дані про об'єкт оцінки, замовника та оцінювача зведені в наступну таблицю:

Результати оцінки і висновки

Оцінюваний об'єкт	Нежитлове приміщення будівля «Будинок клубу» площею – 225,1 кв.м,
Місце розташування об'єкта	Дніпропетровська обл., Криворізький район, с.Широчани, вул. Благодатна, буд. 73а.
Ціль оцінки	Визначення ринкової вартості об'єкта для цілей продажу.
База оцінки	Ринкова вартість
Дата огляду і оцінки об'єкта	«20» січня 2022 року
Використання результатів оцінки	Для цілей розрахунку ціни продажу Даний Звіт достовірний лише в повному об'ємі і для вказаної в ньому мети.
Використані стандарти оцінки	Національний стандарт №1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, Національний стандарт №2 „Оцінка нерухомого майна”, Міжнародні Стандарти Оцінки Міжнародного Комітету зі Стандартів Оцінки Майна, Норми професійної діяльності оцінювача Українського Товариства Оцінювачів, Зазначені стандарти використані з урахуванням діючого законодавства України
Використані підходи та методи	Порівняльний .
Замовник	Управління освіти, культури, молоді та спорту Апостолівської міської ради
Власник/ балансоутримувач об'єкта	Апостолівська міська рада
Суб'єкт оціночної діяльності, оцінювач	ФОП Серeda М.В., Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 60/21 виданий Фондом Державного майна України 27 січня 2021 року, Серeda М.В. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача Фонду Державного майна України № ЕО -146 від 30.05.2001 року, Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 8672 від 14.04.2011 р., видане Фондом Державного майна України. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювачів МФ № 7017- ПК від 21.01.2021р

Курс гривні
по відношенню
до долара США
на дату оцінки
Вартість об'єкта оцінки –
приміщень аптеки
отримана порівняльним
підходом,
без урахування ПДВ

28,32 UAH за 1 USD

**179 452 (Сто сімдесят дев'ять тисяч
чотириста п'ятдесят дві) гривні**

Звіт зроблено у повній формі, на підставі даних, наданих Замовником, маркетингового вивчення ринку нежитлової нерухомості, обладнання, вимог Міжнародних та Національних стандартів з оцінки майна та оціночної діяльності, законодавчої бази України. Звіт повинен використовуватися лише з метою, визначеною у договорі на проведення оцінки № 003/21-О від «20» січня 2022 року.

Оцінювач:

ФОП Серeda М.В.:



Серeda М.В.

Серeda М.В.

2. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

2.1. Дані про оцінювача

Середа Михайло Валентинович – сертифікований експерт-оцінювач, освіта вища, здійснює свою діяльність на підставі Свідоцтва про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів №8672 від 14.04.2011 р, має базову професійну освіту в галузі оцінки нерухомого майна, машин, устаткування і транспортних засобів, цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача Фонду Державного майна України № ЕО -146 від 30.05.2001 року.

Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювачів МФ №7017- ПК від 21.01.2021 р.

Замовник: Управління освіти, культури, молоді та спорту Апостолівської міської ради.

Договір на проведення оцінки: № 003/21-О від «20» січня 2022 року та Замовник попереджений про відповідальність за подання недостовірних даних стосовно об'єкту оцінки згідно ст. 55 Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затв. постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. N 1440:« Особи, що надають недостовірні вихідні дані, використання яких під час оцінки призвело до надання необ'єктивного висновку про вартість майна, несуть відповідальність згідно із законодавством».

2.2. Об'єкт оцінки

Майно – нежитлове приміщення будівля «Будинок клубу» площею – 225,1 кв.м., що належить Апостолівській міській раді та розташовано за адресою: Дніпропетровська обл., Криворізький район, с. Широчани, вул. Благодатна, буд. 73а.

Об'єкти оцінки класифікують за різними ознаками, зокрема, об'єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу;

Для оцінки представлено об'єкт – нежитлове приміщення будівля «Будинок клубу» площею – 225,1 кв.м.,

Отже наш об'єкт оцінки відповідно до НС1 не може класифікуватися, як ЦМК, і класифікується як - об'єкти оцінки у матеріальній формі тобто нерухоме майно (нерухомість), а саме: нежитлове приміщення будівля «Будинок клубу» площею – 225,1 кв.м.,

2.3. Мета проведення оцінки

Мета оцінки – визначення ринкової вартості об'єкту для цілей розрахунку ціни продажу

2.4. Використання результатів оцінки

Результати оцінки використовуються для цілей розрахунку ціни продажу.

2.5. База оцінки нерухомого майна

Вибір бази оцінки нерухомого майна здійснюється відповідно до вимог, установлених Національним стандартом №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", тобто оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передуює укладанню договору на проведення оцінки майна. Вибір бази оцінки залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог.

Згідно Постанові КМУ №629 „Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди..." від 10 серпня 1995 року, "п.19. У разі оренди нерухомого майна здійснюється його незалежна оцінка. При цьому вартість робіт з оцінки оплачується за домовленістю сторін договору оренди. Оцінка нерухомого майна проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій або спеціальній вартості.»

База оцінки – ринкова вартість.

2.6. Дата оцінки та дата складення звіту

Оцінка об'єкту зроблена за станом на «24» січня 2022 року.

.Курс долара США по співвідношенню до гривні на дату оцінки - 28,32
(Національний Банк України)

2.7. Строк дії звіту

Згідно статті 23 „Методики оцінки майна”, затв. постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891:

„23. Висновок про вартість майна, складений для цілей приватизації майна шляхом викупу або продажу конкурентними способами (для договору купівлі-продажу, оголошення умов продажу, у тому числі повторного продажу), дійсний протягом шестимісячного строку від дати його затвердження.

Дія висновку про вартість майна продовжується наказом відповідного органу, який його затвердив, на строк, що не перевищує одного року від дати затвердження. ”

2.8. Перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка.

Закон України № 2658-III „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” від 12 липня 2001 року

Національний стандарт №1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав” від 10 вересня 2003 року №1440

Національний стандарт №2 „Оцінка нерухомого майна” від 28 жовтня 2004 року №1442

Постанова КМУ №1851 „Про затвердження «Методики оцінки майна...» від 10 грудня 2003 року

Протокол № 7 Ради УТО «Норми професійної діяльності оцінювача» від 11 квітня 1995 р.

Закон України №1378 „Про оцінку земель” від 11 грудня 2003р.

Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України. «Про затвердження Правил визначення фізичного зносу жилих будинків» від 03. 02.2009 р. № 21

Наказ Держбуду №215 «Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання» від 30.09.1998 р .

Закон України №2269-XII „Про оренду державного та комунального майна” від 10 квітня 1992 року

Постанова КМУ №786 „Про Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна” від 4 жовтня 1995 року.

Постанова КМУ №629 „Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди” від 10 серпня 1995 року

Закон України №161-XIV „Про оренду землі” від 6 жовтня 1998 року

Ю.В.Бейлезон, «Лекції по основних принципах оцінки технічного стану будинків і споруджень», М., 1996р.

2.9. Перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки.

Наступні допущення й обмежуючі умови є невід'ємною частиною даного звіту:

- Дійсний звіт достовірний лише в повному обсязі і лише в зазначених у ньому цілях. Витримки із звіту чи сам звіт не можуть копіюватися без письмової згоди Оцінювача. Ксерокопія чи факсимільна копія звіту про оцінку майна не має юридичної сили.
- Ні Замовник, ні Оцінювачі не можуть використовувати звіт інакше, чим це передбачено договором про оцінку.
- Відомості, отримані оцінювачем і відображені у звіті, вважаються достовірними, однак він не може гарантувати абсолютну точність інформації.
- Від Оцінювача не потрібно з'являтися в суді чи свідчити іншим способом із приводу зробленої оцінки, інакше як по офіційному виклику суду чи окремому договору з замовником.

юридичних та інших факторів, що можуть виникнути після цієї дати і вплинути на ринкову ситуацію, а отже і на ринкову вартість об'єкта.

- Звіт про оцінку містить професійну думку оцінювача щодо ринкової вартості об'єкта і не є гарантією того, що об'єкт буде проданий на вільному ринку за ціною, рівній вартості об'єкта, зазначеної в даному звіті.

2.10. Процес оцінки.

Незалежна оцінка майна проводиться у такій послідовності:

- укладення договору на проведення оцінки;
- ознайомлення з об'єктом оцінки, збирання та оброблення вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки;
- ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав, аналіз можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів;
- вибір необхідних методичних підходів, методів та оціночних процедур, що найбільш повно відповідають меті оцінки та обраній базі, визначеним у договорі на проведення оцінки, та їх застосування;
- узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням різних методичних підходів;
- складання звіту про оцінку майна та висновку про вартість об'єкта оцінки на дату оцінки;
- доопрацювання (актуалізація) звіту та висновку про вартість об'єкта оцінки на нову дату (у разі потреби).

2.11. Принципи оцінки майна

Оцінка майна проводиться з дотриманням принципів корисності, попиту і пропонування, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання.

- Принцип корисності ґрунтується на тому, що 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 пропонування відображає співвідношення пропонування та попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, що можуть призвести до змін у співвідношенні пропонування та попиту на подібне майно.
- Принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання майна не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку.
- Принцип очікування передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним.
- Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у 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 досягається найбільш висока вартість об'єкта.

розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.

2.12. Припущення, у межах яких проводилася оцінка.

- Відомості, що отримані Оцінювачем і містяться в звіті, вважаються достовірними. Однак Оцінювач не може гарантувати абсолютну точність інформації, тому для всіх відомостей вказується джерело інформації.
- Перед Оцінювачем не ставилася задача і він не проводив спеціальні експертизи, юридичну експертизу прав власності, будівельно-технічну, технологічну експертизу оцінюваного майна й екологічну експертизу, аудиторську перевірку фінансової звітності замовника та інше.
- Від Оцінювача не потрібно і він не приймає на себе відповідальності за опис правового стану майна і юридичних аспектів права власності. Передбачається, що права власності на розглянуте майно цілком відповідають вимогам законодавства, якщо інше не оговорено спеціально договором на проведення оцінки. Оцінювана власність вважається вільною від будь-яких претензій чи обмежень, крім оговорених у звіті.
- Будь-які креслення, фотографії і малюнки, що містяться в звіті, можуть відбивати приблизні розміри і покликані допомогти одержати візуальне представлення про власність. Користувачу не слід покладатися на ці креслення і малюнки у випадку будь-якого іншого їхнього використання. Оцінювач не проводив вимірювальної роботи на місцевості і не приймає на себе відповідальність за результати таких.
- Оцінювач припускає відсутність яких-небудь прихованих дефектів, що впливають на оцінку, на стан власності, конструкцій, ґрунтів, крім оговорених у звіті. Оцінювачі не несуть відповідальність ні за наявність таких прихованих дефектів, ні за необхідність виявлення таких. Відповідальність також не виникає й у випадку виявлення прихованих дефектів після проведення оцінки.
- У даній роботі Оцінювач спирався на галузеву статистику, що відповідає ринку, демографічні і фінансові дані, отримані за час проведення дослідження, а так само з вторинних джерел інформації і документів, наданих замовником оцінки.
- Думка Оцінювача щодо вартості власності є суб'єктивною думкою і дійсна тільки на дату оцінки. Оцінювач не приймає на себе ніякої відповідальності за зміну економічних, юридичних і інших факторів, що можуть виникнути після цієї дати і вплинути на ринкову ситуацію, а, отже, і на вартість оцінюваного майна.
- Звіт про оцінку містить професійну думку Оцінювача щодо вартості оцінюваного майна і не є гарантією того, що воно буде продано на вільному ринку за ціною, рівній вартості, зазначеній в даному звіті.
- Результат оцінки цілком залежить від адекватності і точності використовуваної інформації і від зроблених допущень. Унаслідок цього, отримана величина ринкової вартості носить ймовірний характер з визначеними параметрами розсіювання, незалежного від того виражена вона одним числом, чи у виді діапазону.

2.13. Поняття, що вживаються у цьому Звіті

- Земельна ділянка - частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень;
- Земельне поліпшення - результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної

- Будівлі - земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;
- Приміщення - частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу;
- Існуюче використання - фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки;
- Альтернативне використання - можливі варіанти використання нерухомого майна, які відрізняються від існуючого використання та розглядаються під час аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- Строк економічного життя земельних поліпшень - період, протягом якого дохід, що отримується або передбачається отримати від земельних поліпшень, перевищує операційні витрати, пов'язані з отриманням цього доходу. Строк економічного життя земельних поліпшень відображає строк, протягом якого витрати на підтримання земельних поліпшень у придатному для експлуатації стані є такими, що скуповуються;
- Залишковий строк економічного життя земельних поліпшень - строк від дати оцінки до закінчення строку економічного життя земельних поліпшень;
- Фактичний вік земельних поліпшень - період від початку експлуатації земельних поліпшень до дати оцінки;
- Валовий дохід - сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних з об'єктом оцінки;
- Операційні витрати - прогнозовані витрати власника, пов'язані з отриманням валового доходу. До операційних не належать витрати на обслуговування боргу та податків, що сплачуються від величини прибутку, отриманого від використання об'єкта оцінки, єдиного податку, фіксованого податку;
- Чистий операційний дохід - дохід, що визначається як різниця між валовим доходом та операційними витратами;
- Відновна вартість для цілей оренди - залишкова вартість відтворення (заміщення) або ринкова вартість земельних поліпшень, що застосовуються та визначаються в порядку, встановленому національним стандартом № 1 та цим стандартом;
- Об'єкт оцінки – нерухоме майно, яке підлягає оцінці відповідно до умов договору на проведення оцінки майна або за інших підстав, визначених законодавством;
- Об'єкт порівняння – подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу.

3. АНАЛІЗ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

3.1. Ідентифікація об'єкта оцінки

Для ідентифікації об'єкту оцінки Замовником були надані наступні документи:

- 1 Копія технічного паспорту на громадський будинок.
- 2 Копія Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності.

Подання документу, що підтверджує проведення натурних обмірів та обстеження фізичного (технічного) стану власником (балансоутримувачем) об'єкта оцінки або особою яка уповноважена управляти цим об'єктом, або оцінювачем, який безпосередньо проводить оцінку об'єкта, допускається лише у разі відсутності з об'єктивних причин документів, зазначених у абзацах 2-4 пункту 8 Національного стандарту № 2.

Опис об'єкта нерухомості зроблений на підставі візуального огляду.

3.1.1. Місцерозташування й локальне оточення

Таблиця 1. Опис місцерозташування й локального оточення об'єкту оцінки

Адреса об'єкту оцінки	Дніпропетровська обл., Криворізький район, с.Широчани, вул. Благодатна, буд. 73а.
Оцінювана площа приміщень, м²	225,1
Характер забудови прилягаючої території	Житлова
Розташування об'єкту щодо центра села і головних вулиць	Оцінюваний об'єкт знаходиться на другорядній вулиці села, транспортні потоки високої інтенсивності, пішохідні потоки мають високу інтенсивність.
Наявність поруч:	
Підприємства торгівлі	Відсутні.
Підприємства харчування (ресторани, кафе)	Відсутні
Підприємства розваг	Відсутні
Рекреаційні зони	Відсутня.
Офісні установи і бізнес-центри	Відсутні.
Під'їзні шляхи	Асфальтові
Паркування	Асфальтове
Озеленення	Багаторічні зелені насадження
Інженерне і технічне забезпечення земельної ділянки	Електропостачання, опалення центральне
Віддаленість об'єкту від (км):	
- центра села	0,5
- зупинки громадського транспорту:	0,5
- аеропорту:	92,0 (Кривий Ріг)
- річкового порту	86,0 (Нікополь)
- залізничного вокзалу:	27,0 (ст. Апостолове)
- основних магістралей:	3,0
- автовокзалу:	27,0

Об'єкт складається з приміщень розташованих на першому поверсі в одноповерховій будівлі клубу.

3.1.1.1. Опис об'єкту оцінки

№ приміщення	Призначення приміщення	Загальна	Основна	Допоміжна
1	допоміжне	3,5	-	3,5
2	допоміжне	3,5	-	3,5
3	допоміжне	3,5	-	3,5
4	основне	3,5	3,5	-
5	допоміжне	3,5	-	3,5
6	допоміжне	3,5	-	3,5
	Всього	225,1	3,5	0

3.1.1.2. Конструктивна характеристика об'єкта оцінки.

Конструктивна характеристика об'єкта оцінки зроблена на підставі натурного обстеження та документів, наданих Замовником. Оцінювач не несе відповідальності за достовірність описання скритих елементів конструкцій.

Опис конструктивних елементів будівлі та використані матеріали

Будівля «Будинок клубу» літ. Б-1 (табл. 3.3.2)

Технічний опис	Літ. Б-1
Рік побудови	1958
Фундамент	бут
Стіни	бут
Покрівля	шифер
Перекриття	дерев'яні балки
Підлога	бетона зтяжка, дошки по лагах
Отвори	вікна – дерев'яні рами з подвійним заскленням . вхідні двері – металеві, міжкімнатні – ДВП
Інженерне обладнання	електропостачання, опалення відсутнє
Оздоблення	зовнішнє та внутрішнє потребує відновного ремонту.

Загалом, стан адміністративної будівлі можна охарактеризувати як незадовільний. Експлуатація елементів будівлі можлива при умові проведення їх ремонту.

4. Визначення вартості об'єкту оцінки

4.1. Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом.

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:

збирання і проведення аналізу інформації про продаж або пропозиції подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння;

вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації;

зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням ціни продажу або ціни пропозиції об'єктів порівняння;

визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригувальних поправок до вартості об'єктів порівняння;

узгодження отриманих результатів розрахунку.

Інформація про продаж та пропозиції подібного нерухомого майна повинна відповідати критеріям, визначеним у Національному стандарті № 1. Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки за допомогою порівняльного підходу ґрунтується на інформації про ціни продажу (пропозиції) подібного майна, достовірність якої не викликає сумнівів в Оцінювача. У разі відсутності або недостатності зазначеної інформації у звіті про оцінку майна зазначається, якою мірою це вплинуло на достовірність висновку про ринкову вартість об'єкта оцінки.

За відсутності достовірної інформації про ціни продажу подібного майна ринкова вартість об'єкта оцінки може визначатися на основі інформації про ціни пропозиції подібного майна з урахуванням відповідних поправок, які враховують тенденції зміни ціни продажу подібного майна порівняно з ціною їх пропозиції.

За наявності істотного впливу зовнішніх факторів (соціально-економічних, політичних, екологічних тощо) на ринок подібного майна, що призводить до фактичної неможливості надання аргументованого та достовірного висновку про ринкову вартість, у звіті про оцінку майна даються додаткові роз'яснення та застереження. При цьому Оцінювач має право надавати висновок про ринкову вартість об'єкта оцінки, що ґрунтується, зокрема, на інформації про попередній рівень цін на ринку подібного майна або на припущенні про відновлення стабільної ситуації на ринку.

Збір даних про ринок.

Збір даних про ринок включає аналіз ринкової ситуації по об'єктах даного типу в регіоні, а також вибір інформаційного масиву для реалізації подальших етапів.

При застосуванні методу аналогів продажів в даній роботі Оцінювачем був проведений аналіз ситуації яка склалася на ринку нежитлової нерухомості в Україні. При проведенні аналізу використовувалися дані сайту СЕТАМ мініюсту України про пропозиції щодо продажу об'єктів нерухомості.

Вибір інформаційного масиву.

Слід сказати, що навіть на досить розвиненому і сталому ринку нежитлової нерухомості, дані, про фактично довершені операції, є суто конфіденційною інформацією. Одержати її неможливо ні в нотаріальних конторах (справа не тільки в таємниці нотаріальної дії, а і у вельми занижених цінах, декларованих в договорах купівлі-продажу), ні тим більше в засобах масової інформації. Фактична ціна трансакції, окрім покупця і продавця може бути відома тільки ріелтору, що безпосередньо проводив операцію. Але дуже малу кількість ріелторських фірм ведуть роботу по узагальненню і аналізу цих даних.

Виходячи з вищесказаного, представляється можливим, визначення скорегованої вартості об'єкту-аналога в два етапи (що і було зроблено в даній роботі):

Після ретельного аналізу супутніх чинників визначити якийсь коефіцієнт (назвемо його «поправка на торг»), і застосувати його до ціни пропозиції, одержати скореговану ціну

Виконуючи нижчеописані процедури оцінки, вивести вартість, за яку об'єкт міг би бути проданий на відкритому, конкурентному ринку при дотриманні умов чесної операції, якби він володів тими ж характеристиками, що і об'єкт оцінки.

Опис об'єктів-аналогів

(таблиця 5.1.1)

Параметри	Об'єкт-аналог №П-1	Об'єкт-аналог №П-2	ька	Об'єкт-аналог №П-4	Об'єкт-аналог №П-5
Місце розташування	м.Нікополь вул.Довгалівська а 172	м.Кривий Ріг вул. Нахімова 32Б	м.Кривий Ріг вул. Нахімова 32Б	м.Марганець вул. Лазо, 46	м.Кривий Ріг вул. Житомирська, 2
Джерело інформації	СЕТАМ	СЕТАМ	СЕТАМ	СЕТАМ	СЕТАМ
Поверховість	одно	одно	одно	одно	одно
Площа (заг./жил/кух)	137,4	44,4	143,3	1289,9	629,7
Кількість будівель та споруд	вбудовані приміщення	нежитлові приміщення	нежитлові приміщення	комплекс будівелб	одноповерхова будівля
Стан оздоблення	задовільний	незадовільний	незадовільний	незадовільний	незадовільний
Цільове використання	магазин з підвалом	виробничо- складські приміщення	виробничо- складські приміщення	виробничі будівлі	виробнича будівля
Час продажу	Ціна пропозиції	Ціна пропозиції	Ціна пропозиції	Ціна пропозиції	Ціна пропозиції
Вартість за нерухомість	\$9 274	\$1 554	\$4 428	\$33 051	\$14 153
Вартість за 1 м ² загальної площі	\$67,50	\$34,99	\$30,90	\$25,62	\$22,48

Одиниці порівняння використовуються Оцінювачем як спосіб передачі інформації ефективним і зрозумілим способом. Оскільки об'єкти можуть розрізнятися за розміром і числом входних в них одиниць, при проведенні порівняння можна зіткнутися з певними складнощами. Тому дані необхідно привести до спільного знаменника. Таким спільним знаменником може стати відповідна одиниця порівняння – загальна ціна, ціна за квадратний метр загальної площі, ціна за квадратний метр житлової площі і т.д.

Оскільки в даній роботі нами використовувалися об'єкти, які значно відрізняються за своєю загальною площею, то як одиниця порівняння нами була вибрана вартість 1 м² загальної площі об'єкту що може бути продана.

Елементи порівняння.

Після вибору одиниці порівняння визначаються основні показники або елементи порівняння, використовуючи які можна змодельовати вартість оцінюваного об'єкту за допомогою необхідних корегувань цін продажу порівнянних об'єктів.

Виділяють шість основних елементів порівняння для об'єктів житлової нерухомості:

Передані права власності. Річ у тому, що юрисдикція об'єкту оцінки виконує ключову роль у встановленні його вартості, а отже, і ціни продажу, тобто введення тих або інших обмежень на право власності об'єктивно знижує вартість об'єкту оцінки, а отже, і ціну продажу;

Умови фінансових розрахунків при придбанні того або іншого активу. Операції купівлі-продажу в аспекті фінансових розрахунків можуть мати різноманітні варіанти, з яких можна виділити три типових:

розрахунок покупця з продавцем за рахунок власних засобів і на дату продажу;

отримання покупцем кредиту у фінансовій структурі для придбання об'єкту нерухомості;
розстрочка платежу, що надається продавцем покупцю.

Умови продажу. Вільний або примусовий продаж. Даний елемент порівняння дозволяє виключити об'єкти порівняння з ряду порівнюваних або провести по них корегування цін продажів при виявленні відхилень від чисто ринкових умов продажу, зумовлених нетиповою мотивацією придбання майна .;

Час продажу. Цей елемент порівняння дозволяє виявити вплив чинника часу, в широкому контексті, на динаміку операцій на ринку нерухомості і відповідно на рівень цін продажів. Складовим чинником часу є інфляція або дефляція, зміна в законодавстві (прав власності, оподаткування і т.д.), зміна попиту і пропозиції на об'єкти нерухомості;

Місцеположення. Просторово-територіальні координати розміщення того або іншого об'єкту нерухомості при визначенні його вартості трансформуються в рентну складову вартості. Для нерухомості розміщення об'єкту оцінки описується цілим рядом характеристик – відмінності в розташуванні земельних ділянок в різних природно-кліматичних зонах, в населених пунктах різних категорій, і у межах населених пунктів в різних функціональних і економіко-планувальних зонах.

Фізичні характеристики. Фізичні характеристики визначають корисність (а, отже, і вартість) самого об'єкту оцінки. Перелік фізичних характеристик різноманітний – вік і стан, вид використаних будівельних матеріалів і архітектура будівель, розмір і форма земельної ділянки і самої будівлі, поверх, на якому розташований об'єкт оцінки, і поверховість будівлі, наявність або відсутність під'їзних шляхів, парковки, інженерних мереж і т.д.

Типи поправок.

Існують три загальноприйняті типи поправок:

Грошові;

Процентні;

Загальне угруповання.

Грошові поправки – суми, що додаються або віднімаються з продажною ціною зіставного об'єкту (наприклад: +200 грн. або -200 грн.).

Процентні поправки використовуються тоді, коли складно визначити точні грошові суми, але ринкові дані свідчать про існування процентних відмінностей (наприклад: +5% або -5%).

Загальне угруповання може використовуватися на активному ринку, де може бути знайдено достатнє число продажів з тим, щоб звузити ринковий розкид цін. Даний метод залежить від наявності щодо однорідних об'єктів. В цьому випадку Оцінювач може ухвалити рішення не виробляти окремі поправки, а порівняти оцінюваний об'єкт в цілому, щоб визначити, кращий він або гірше за кожний із зіставних об'єктів. Потім в рамках виділеної групи виробляється

сукупне корегування. Це знімає необхідність окремо розглядати кожну характеристику, що відрізняє оцінювану власність від зіставних проданих об'єктів (краще/гірше).

Також, може застосовується і комбінація типів поправок. У даній роботі нами використовувалася процентна поправка.

Величини поправок.

Величини поправок до цін визначаються на підставі аналізу ринку (якщо зіставний продаж кращий, ніж оцінюваний об'єкт, то в її ціну вноситься негативна поправка, коли зіставний продаж гірше оцінюваного об'єкту, в її ціну вноситься позитивна поправка).

При внесенні поправок для порівняння об'єктів-аналогів і об'єкту оцінки слід дотримуватися наступних правил:

Корегується ціна продажу порівнюваного об'єкту для моделювання вартості оцінюваного об'єкту. Оцінюваний об'єкт ніколи не піддається корегуванню.

Поправки для аналогів продажів і їх цін повинні здійснюватися з метою придбання ними найбільшої схожості з оцінюваним об'єктом. При цьому слід спробувати відповісти на питання: «За яку суму був би проданий порівняльний об'єкт-аналог, володів він тими ж характеристиками, що і об'єкт оцінки».

Поправки вносяться у відповідній послідовності: в першу чергу здійснюються загальні поправки, а потім – поправки до специфічних деталей. Логічна послідовність внесення поправок приведена вище.

Обрані об'єкти виставлені на реалізацію органами ДВС через електронні торги СЕТАМ і на даний час торги не відбулися. Для даних об'єктів-аналогів поправка на торг нами була прийнята на рівні -10 %. Для об'єктів-аналогів реалізованих через торги поправка на торг нами була прийнята на рівні - 0 %.

Корегування на дату продажу в даній роботі для об'єктів-аналогів № ,№ 1,5 що виставлені на продаж на січень 2022 року прийнято за -10 %.

Корегування на дату продажу в даній роботі для об'єктів-аналогів №, № 2,3,4 що були продані через торги на 24.01.2022 року прийнято за 0 %.

Поправка на місцезрештування в даній роботі для об'єктів-аналогів № № 1,4 рівна (-5 %), оскільки ці об'єкти рештувані в містах з населенням понад 10 тисяч чоловік

Поправка на місцезрештування в даній роботі для об'єктів-аналогів №,№ 2,3,5 рівна (-10 %), оскільки ці об'єкти рештувані в містах з населенням до 100 тисяч чоловік

Корегування на величину площі приміщень для об'єктів-аналогів № 1,3 рівне (-5 %), оскільки вони мають площу від 100 до 200 кв.м.

Корегування на величину площі приміщень для об'єкту-аналогу № 2 рівне (-10 %), оскільки вона має площу до 100 кв.м.

Корегування на величину площі приміщень для об'єкту-аналогу № 4 рівне (-15 %), оскільки вона має площу понад 1000 кв.м

Корегування на величину площі приміщень для об'єкту-аналогу № 5 рівне (-10 %), оскільки вона має площу від 200 до 1000 кв.м.

Поправка на стан конструктивних елементів враховує, насамперед, фізичний стан (відмінно/добре/задовільно/ незадовільно), різниця в вартості між якими встановлена експертно у розмірі (15%) та (0%). Таким чином, поправка для аналогів №№ 1,2,3,4,5 , які мають стан незадовільний , складає (15 %). .

Розрахунок вартості об'єкту був проведений в два етапи:

Розрахунок вартості об'єкту в рамках порівняльного підходу

Корегування цін об'єктів-аналогів;

Зведена таблиця об'єктів-аналогів

(таблиця 4.1.2)

Показники та фактори порівняння	Об'єкт оцінки	Об'єкти, що порівнюються				
		№П-1	№П-2	№П-3	№П-4	№П-5
Загальна площа об'єкту, м ²	225	137,4	44,4	143,1	1289,9	629,7
Ціна продажу, у.о.		\$9 274	\$1 554	\$4 428	\$33 051	\$14 153
Ціна 1 м ² , у.о		67,50	35,00	30,94	25,62	22,48
Правове відношення	повне право власності	повне право власності	повне право власності	повне право власності	повне право власності	повне право власності
Умови продажу	продаж	пропозиція	продаж	продаж	пропозиція	продаж
Поправка: %		-10%	0%	0%	-10%	0%
у.о.		-6,75	0,00	0,00	-2,56	0,00
Відкоригована ціна		60,75	35,00	30,94	23,06	22,48
Дата пропозиції (продажу)	Дата оцінки на 24.01.2022	25.01.2022	22.10.2021	22.10.2021	28.01.2022	26.08.2021
Поправка: %		-10%	0%	0%	0%	-10%
у.о.		-6,07	0,00	0,00	0,00	-2,25
Відкоригована ціна		54,67	35,00	30,94	23,06	20,23
Місце розташування об'єкта	с.Широчани вул. Благодатна, 73а	м.Нікополь вул.Довгалівська 172	м.Кривий Ріг вул. Нахімова 32Б	м.Кривий Ріг вул. Нахімова 32Б	м.Марганець вул. Лазо, 46	м.Кривий Ріг вул. Житомирська, 2
Поправка: %		-5%	-10%	-10%	-5%	-10%
у.о.		-2,73	-3,50	-3,09	-1,15	-2,02
Відкоригована ціна		51,94	31,50	27,85	21,91	18,20
Площа приміщень	225,1	137,4	44,4	143,3	1289,9	629,7
Поправка: %		-5%	-10%	-5%	-15%	-10%
у.о.		-2,60	-3,15	-1,39	-3,29	-1,82
Відкоригована ціна		49,34	28,35	26,46	18,62	16,38
Стан конструктивних елементів	задовільний	незадовільний	незадовільний	незадовільний	незадовільний	незадовільний
Поправка: %		15%	15%	15%	15%	5%
у.о.		9,14	4,25	3,96	2,79	0,82
Відкоригована ціна		58,48	32,60	30,42	21,41	17,20
Вартість 1 м ² , у.о.	28,15	Ранжований ряд				
середньомедіанне значення		-	32,62	30,42	21,41	-
Ринкова вартість об'єкта оцінки			6 336,57 у.о.			

Після корегування цін об'єктів-аналогів проводиться процедура узгодження скорегованих цін, в результаті якої і визначається ринкова вартість 1 м² загальної площі оцінюваного об'єкту.

Узгодження скорегованих цін об'єктів-аналогів.

Загальна вартість об'єкту оцінки визначиться з умови:

$$C = C_{1\text{кв.м}} \times S_{\text{заг}}$$

де:

$C_{1\text{м}^2}$ – вартість 1 м² загальної площі об'єкту, в грн.

$$28,15 \times 28,32 = 797,21 \text{ грн.}$$

$S_{\text{заг}}$ – загальна площа об'єкту, в м².

$$225,1 \times 797,21 = 179\,452 \text{ грн.}$$

Таким чином, вартість об'єкта оцінки, нежитлове приміщення будівля «Будинок клубу» площею 225,1 кв.м, розрахована в рамках порівняльного підходу, на «24» січня 2022 року складає:

179 452 (Сто сімдесят дев'ять тисяч чотириста п'ятдесят дві) гривні без урахування ПДВ



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 66/121
суб'єкта оціночної діяльності
Дата видання 27.06.2021 р.

Сергій Михайло Валентинович

Виданий

Регістрації суб'єкта

господарювання

Напрями оцінки
майна, щодо яких
дозволена практична
оціночна діяльність
Спеціалізації у межах
напрямів оцінки



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів

2011 р.

№ 8672

Видано Сергію Михайло Валентиновичу на підставі кваліфікаційних свідоцтв оцінювача МД № 66/121 МФ № ЕО-146 та ЦМК № ЕО-146, виданих Фондом державного майна України та Київським коледжем нерухомості, та свідчить про те, що його зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі:

- ☐ 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі: земельних ділянок та майнових прав на них.
- ☐ 1.2. Оцінка машин і обладнання.
- ☐ 1.3. Оцінка колісних 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, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

2. Оцінка цілих майнових комплексів, пайів, цінних паперів, майнових прав та майнових активів, у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності:

- ☐ 2.1. Оцінка цілих майнових комплексів, пайів, цінних паперів, майнових прав та майнових активів (крім оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності).
- ☐ 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.



Є.Григоренко



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ПОСВІДЧЕННЯ
ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 7017 - ПК

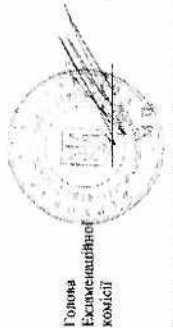
"20" січня 2021 року

Видано

Сергій Михайло Валентиновичу

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінка майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізація в межах напрямку: 1.1 "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них", 1.2 "Оцінка колісних транспортних засобів", 1.3 "Оцінка літальних апаратів", 1.4 "Оцінка судноплавних засобів", 1.5 "Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність".

Це посвідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та діє протягом двох років з дати його видачі.



Виконавчий
віцепрезидент
ПВНЗ "Національний
інститут оцінювачів"

Ю.М. Зайцев

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

"20" січня 2021 р.

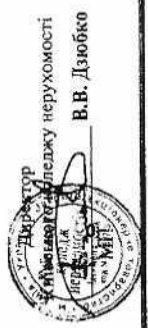
МФ № ЕО-146

Сергій Михайло Валентинович

(прізвище, ім'я та по-батькові)

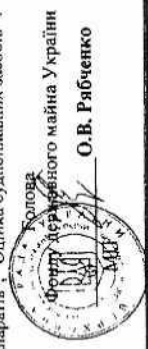
Засвідчує про те, що

успішно склав кваліфікаційний іспит (рішення Експертної комісії від 30 травня 2001р. і рішення Експертної комісії від 27 березня 2010р., протокол №57 та підтверджує його достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізація в межах напрямку: "Оцінка рухомих речей (нерухомого майна, нерухомості)", "Оцінка машин і обладнання", "Оцінка колісних транспортних засобів", "Оцінка літальних апаратів", "Оцінка судноплавних засобів".



Директор
Державного реєстру
оцінювачів

В.В. Дзюбко



О.В. Габченко

БЕЗСТРОКОВО