Суб'єкт оціночної діяльності
Педченко А.М.
м. Суми, вул. СКД, 9/58, тел. 050-923-71-69, (0542) 66-10-50

З В І Т

п р о н е з а л е ж н у о ц і н к у м а й н а

Об'єкт оцінки	**будинок**
Адреса об`єкта оцінки	**Сумська обл., м. Глухів, вул. Київський шлях, буд. 2**
Мета оцінки	**продаж**
Замовник	**Головне управління юстиції у Сумській області**
Дата оцінки	**30.09.2013 р.**

Суми 2013

Зміст

Висновок про вартість майна ……..... 3

Заява оцінювача..... 4

1. Вступ…….....……... 5

2. Допущення й обмежуючі умови..... 5

3. Нормативно - методичні матеріали…….. 7

4. Основні поняття та термінологія…….. 7

5. Аналіз вихідної інформації……. 9

6. Вибір бази оцінки…….…..... 9

7. Загальна характеристика Об'єкту оцінки..……..... 10

8. Аналіз найбільш ефективного використання Об'єкта……... 12

9. Аналіз ринку нерухомості……...…… 13

10. Обгрунтування вибору методологічних підходів і методів оцінки……. 14

11. Оцінка вартості Об’єкту оцінки……. 17

Узгодження результатів оцінки…… 25

Висновок…..... 27

Література…..……. 28

Додатки…...…… 29

Суб'єкт оціночної діяльності Педченко Андрій Миколайович
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 11171/10 від 03.12.2010 р
тел. 050-923-71-69, (0542) 66-10-50

Висновок
про вартість майна

Незалежна оцінка здійснена суб'єктом оціночної діяльності Педченко А.М., який діяв згідно договору на проведення незалежної оцінки майна за № 275-13 від 30 вересня 2013 р, укладеного з Головним управлінням юстиції в Сумській області («Замовник»).

Об'єкт оцінки - будівля, що розташована за адресою: Сумська обл., м. Глухів, вул. Київський шлях, буд. 2.

Основні данні - об'єктом оцінки є триповерхова цегляна жила будівля з підвалом (літ. «А-3») та прибудовами (літ. «А-2», «А-2^1»), загальною площею 1875,2 м^2. Загальна площа квартир становить 1374,9м^2. Об'єкт оцінки є приватною власністю ТОВ «Сумиальянсбудсервіс». Будівля розташована в периферійній частині м. Глухова. На дату оцінки будівля не використовується, потребує проведення внутрішніх оздоблювальних робіт, облаштування інженерними комунікаціями, встановленням дверей та вікон.

Мета оцінки - продаж

Дата оцінки - 30 вересня 2013 року.

Дата складання звіту – 30 вересня 2013 року

База оцінки – ринкова

Вид вартості - ринкова вартість

Використані методичні підходи **– витратний, поєднання порівняльного і витратного підходу.**

Вартість об'єкта оцінки - будівлі, що розташована за адресою: Сумська обл., м. Глухів, вул. Київський шлях, буд. 2, та належить ТОВ «Сумиальянсбудсервіс», станом на дату оцінки, заокруглено визначена в розмірі:

2 579 540,0 гривень без ПДВ
(Два мільйона п'ятсот сімдесят дев'ять тисяч п'ятсот сорок грн.)

Даний висновок є невід'ємною частиною Звіту про оцінку об'єкта нерухомості, в якому наведені всі методичні та методологічні підстави, що відносяться до предмету оцінки, обґрунтування, пояснення, припущення та розрахунки, а також думки та висновки оцінювача.

Оцінювач: А.М. Педченко
(Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №3267 від 19.02.2005 року)

Суб'єкт оціночної діяльності А.М. Педченко
(Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №11171/10 від 03.12.2010 р.)

М.П

Заява оцінювача

Дана робота виконана **ФОП СОД Педченком Андрієм Миколайовичем** (надалі – Оцінювач) відповідно договору на проведення незалежної оцінки майна за № 275-13 від 30 вересня 2013 р, укладеного з **Головним управлінням юстиції в Сумській області** («Замовник»).

Повноваження та компетенція оцінювача засвідчується Кваліфікаційним свідоцтвом оцінювача МФ №3267 від 19.02.2005р., Свідоцтвом про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 2863 від 19.05.2005р., Сертифікатом суб'єкта оціночної діяльності №11171/10 від 03.12.2010р.

Оцінка проведена у відповідності діючих нормативно-правових актів України та інструктивно-методичних документів, що регулюють сферу професійної діяльності оцінювачів: Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", "Методики оцінки майна" затвердженої постановою Кабінету міністрів від 10.12.2003 р. №1891, Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", Національного стандарту №2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №1442 від 28.10.2004 р., та інших нормативних документів.

Під час проведення робіт з оцінки даного об'єкта, оцінювачем проведено особистий огляд об'єкта оцінки з метою встановлення особливостей та визначення технічного стану конструктивних елементів, проведено фотографування елементів та частин об'єкту.

Технічна документація, що послужила вихідними даними була надана замовником оцінки, дані про стан ринку нерухомості, загальнодержавні, регіональні, місцеві політичні і економічні фактори – зібрані і проаналізовані оцінювачем. Для перевірки об'єктивності результатів оцінки використовувалась інформація з незалежних джерел, офіційних статистичних довідників, матеріалів відкритих публікацій і видань.

Також слід відмітити, що:

- Оцінювач працював за умови, що всі документи й дані, отримані ним, достовірні.
- Відповідальність за достовірність вихідної інформації для проведення незалежної оцінки несе замовник.
- Оцінювач не несе відповідальності за достовірність титулу власності на об'єкт оцінки в зв'язку з тим, що він не проводив юридичної та правової експертизи прав власності на оцінюване майно.
- Оцінювач не несе відповідальності за виявлені в подальшому невидимі дефекти та пошкодження об'єкта оцінки тому, що технічна експертиза об'єкта не проводилася.
- Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, і всіх висновків щодо об'єкта оцінки. Інформація, отримана з інших джерел, вважається правдивою, але Оцінювач ні в якому вигляді не гарантує її достовірності. Замовник має право посилатися на висновки, що викладені в даному Звіті, й використовувати його суворо за вказаною метою, не розголошуючи методи оцінки.
- У оцінювача не має специфічних поточних та очікуваних інтересів в об'єкті, що є предметом даної незалежної оцінки, а також особистої заінтересованості в результатах оцінки та будь-якого упередження щодо будь-якої зацікавленої сторони.
- Розмір оплати за виконану роботу ніяким чином не пов'язаний із розміром вартості оцінюваного об'єкта або іншими обставинами, окрім виконання роботи за договором оцінки.
- Ніхто, окрім особи, яка виконувала даний Звіт, на думки, міркування та висновки, викладені в даному Звіті, не впливав.
- Оцінювач не приймає на себе відповідальність за можливі наступні зміни соціальних, економічних, юридичних та природних умов, які можуть вплинути на вартість Об'єкта оцінки.

Оцінювач: _____ **А.М.Педченко**

1. ВСТУП

Дана робота виконана ФОП СОД Педченко Андрієм Миколайовичем (надалі – Оцінювач) відповідно договору на проведення незалежної оцінки майна за № 275-13 від 30вересня 2013 р, укладеного з Головним управлінням юстиції в Сумській області («Замовник»).

Оцінювач виконуючи незалежну оцінку діяв на основі Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності №11171/10 від 03.12.2010р., Кваліфікаційного свідоцтва оцінювача МФ №3267 від 19.02.2005 року, Свідоцтва про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 19.05.2005 №2863, Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача від 28.03.2013 МФ№8080-ПК.

Основні данні:

Замовник	**Головне управління юстиції в Сумській області**
Об`єкт оцінки	будівля
Адреса об`єкта оцінки	Сумська обл., м. Глухів, вул. Київський шлях, буд. 26
Мета оцінки	продаж
Власник	ТОВ «Сумиальянсбудсервіс»
Форма власності	приватна
База оцінки	ринкова
Вид вартості	ринкова вартість
Дата оцінки	30.09.2013р.
Дата огляду	21.06.2013р.
Дата складання Звіту	30 вересня 2013 р.
Виконавець оцінки	ФОП Педченко А.М., сертифікат СОД №11171/10 від 03.12.2010р.
Форма Звіту	Письмова
Нормативні документи та стандарти, що використані у звіті	➢ Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні":-Відомості Верховної Ради, 2001, N 47, ст.251. ➢ Національний стандарт №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затверджений Постановою КМУ від 01.09.2003 №1440 ➢ Національний стандарт №2 „Оцінка нерухомого майна" затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442
Використані методи оцінки	Порівняльний та комбінований (витратно-порівняльний)

Розрахунки виконані на базі вихідної інформації, наданої Замовником. Висновок про технічний і функціональний стан Об'єкта відповідає даті огляду. Для перевірки об'єктивності результатів оцінки використовувалася інформація з незалежних джерел, загальнодоступних статистичних довідників, спеціалізованих видань.

2. Допущення й обмежуючі умови

Замовник і Оцінювач вважають, що умови наведені нижче є невід'ємною частиною даного Звіту та засвідчують повне взаєморозуміння сторін. Вони дійсні для керівників, адміністраторів і повноважних представників сторін, а також їхніх правонаступників, що мають відношення до даного Звіту. Даний звіт дійсний тільки в рамках прийнятих нижче допущень і обмежень. Підтвердженням згоди Замовника з положеннями викладеними у даному Звіті є підписаний ним та Оцінювачем Акт прийому-передачі виконаних робіт.

Єдине призначення звіту

Звіт про незалежну оцінку вартості Об'єкта призначений винятково для керівництва Замовника і не може передаватися іншим юридичним і фізичним особам з метою, не передбаченою функцією оцінки. Звіт має силу тільки в тому випадку, коли він представлений цілком і використовується з метою, визначеною в п. 1 «Вступ».

Достовірність наданої інформації

Вся інформація фінансового, технічного, економічного характеру, що представлена Замовником Оцінювачу в усній чи письмовій формі, підтверджена чи не підтверджена документально, приймалася як достовірна.

Оцінювач не проводив спеціальної юридичної експертизи й інвентаризаційних робіт. Відповідальність за повноту достовірність представленої Оцінювачу інформації несуть Замовник і Власник Об'єкта оцінки. Інформація, отримана Оцінювачем з інших джерел і використана для даної оцінки, вважається правдивою і такою, що не потребує додаткової перевірки.

Конфіденційність

Оцінювач не несе відповідальність за повноту, достовірність, якість наданої документації, що містить вихідні дані.

Оцінювач не приймає на себе відповідальність за можливі наступні зміни соціальних, економічних, юридичних та природних умов, які можуть вплинути на вартість Об'єкта оцінки.

Відповідальність

Замовник несе одноособову відповідальність за всі юридично значимі рішення, прийняті ним у зв'язку з даним Звітом та за використання результатів оцінки з метою, не передбаченою завданням даної оцінки.

Оцінювач підтверджує, що послуги було надано згідно з професійними стандартами і що для виконання замовлення було призначено фахівця з відповідним рівнем знань та кваліфікацією.

Оцінювач не несе відповідальність за повноту, достовірність, якість наданої документації, що містить вихідні дані.

Оцінювач не приймає на себе відповідальність за можливі наступні зміни соціальних, економічних, юридичних та природних умов, які можуть вплинути на вартість Об'єкта оцінки.

Оцінювач не має і не буде мати ніяких майнових та інших інтересів в об'єкті оцінки.

Звільнення від відповідальності

Оцінювач вважає себе вільним, а Замовник звільняє його від відповідальності, витрат, зобов'язань та претензій, що можуть бути висунуті третіми сторонами в результаті рішень прийнятих Замовником, в зв'язку з посиланням на результати даного Звіту, при умові, що в судовому порядку не буде встановлено, що вони стали наслідком свідомого обману з боку фахівців Оцінювача.

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, вказаній в даному звіті.

Додаткова робота

Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні показання чи бути присутнім у суді з питань, що пов'язані з Об'єктом оцінки, у випадках, не передбачених чинним законодавством України, якщо це не передбачено попередньою угодою і (або) не буде на це подальшої угоди. Оцінювач не зобов'язаний без додаткової угоди виконувати роботи з відновлення (актуалізації) даного Звіту після його офіційної передачі Замовнику.

Невидимі дефекти або пошкодження

Оцінювач припускає відсутність яких-небудь схованих фактів, що впливають на оцінку, на стан власності, конструкцій, ґрунтів. Оцінювач не несе відповідальності за наявність таких схованих фактів, ні за необхідність виявлення таких.

Всі розрахунки вартості Об'єкта приведені до одних умов – з вартості аналогів, що використовуються та інших цінових показників, а також отриманих результатів виключений ПДВ.

3. Нормативно-методичні матеріали

Даний Звіт виконано, виходячи з підходів до оцінки, рекомендованих Українським товариством оцінювачів і Фонду державного майна України, та із застосуванням методів оцінки, прийнятних для ринкової ситуації в Україні. Даний Звіт відповідає вимогам законодавчих і нормативних актів України та світовим стандартам.

При виконанні даної незалежної оцінки до уваги приймались нормативно-правові акти по оцінці майна і майнових прав:

- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. №2658-III (далі Закон про оцінку);
- Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. №1440 (далі НСО №1);
- Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №1442 (далі НСО №2).

4. Основні поняття та термінологія

Незалежна оцінка – визначення певного виду вартості майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання за договором із замовником.
Вартість – еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей.
Звіт - зібрані разом дані, котрі отримані на усіх етапах оцінки, виконані необхідні розрахунки і висновки у відповідності з установленим завданням і викладені у формі детального оповідного звіту.
База оцінки – комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та умови використання її результатів.
Методичні підходи – загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.
Метод оцінки – спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід.
Оціночні процедури – дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку.
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 №2.
Ринкова вартість - вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.
Об'єкт оцінки – майно та майнові права, які підлягають оцінці. Об'єкти оцінки класифікують за різними ознаками, зокрема, об'єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу.
Дата оцінки – дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість.
Нерухоме майно (нерухомість) – земельна ділянка без поліпшень, або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомості.
Земельні 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.
Подібне майно – майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість.
Об'єкт порівняння - подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу.

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.

Вартість заміщення – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною.

Вартість відтворення - визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки.

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

Знос (знецінення) – втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній).

Фізичний знос – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки.

Економічний (зовнішній) знос – знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки.

Функціональний знос – знос, зумовлений частковою, або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик 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.

Дисконтування – визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє.

Капіталізація – визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання. Капіталізація може здійснюватися із застосуванням ставки капіталізації (пряма капіталізація) або ставки дисконту (непряма капіталізація).

Ставка дисконту – коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості виходячи з грошових потоків, які прогнозуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестований капітал та норму його повернення в післяпрогнозний період, відповідно до якої на дату оцінки покупець може інвестувати кошти у придбання об'єкта оцінки з урахуванням компенсації всіх своїх ризиків, пов'язаних з інвестуванням.

Ставка капіталізації – коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал і норму його повернення.

Грошовий потік – сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта 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 – прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми.

5. Аналіз вихідної інформації.

Для виконання робіт з оцінки Об'єкта Замовником надана наступна інформація:

- Технічний паспорт на жилу будівлю за адресою: м. Глухів, вул. Київський шлях, буд. 2 (Додаток 3)
- Свідоцтво про право власності на нерухоме майно від 20.06.2006 року (Додаток 4)
- Договір купівлі продажу від 08.02.2010р.(Додаток 5)
- Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно, № витягу 25264916, дата 09.02.2010р. (Додаток 6)
- Інформаційна довідка Управління Держкомзему у м. Глухів сумської області (Додаток 7)
- Витяг про реєстрацію в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна (Додаток 8).

Крім того, оцінювачем проведено натурне обстеження (див. Додаток 2), вивчення технічної документації, отримані додаткові дані відносно місцезнаходження земельної ділянки, технічного та функціонального стану будівель, зібрана та проаналізована інформація про стан ринку нерухомості, соціально-економічний розвиток населеного пункту, виконані інші необхідні процедури. Для перевірки об'єктивності результатів оцінки використовувалась інформація з незалежних джерел, офіційних статистичних довідників, матеріалів відкритих публікацій і видань.

Аналіз зібраної інформації дозволяє зробити наступні висновки, що безпосередньо впливають на хід подальших робіт з оцінки Об'єкта:

- в цілому перелік та зміст документів відповідає вимогам, що пред'являються в ході виконання робіт з оцінки нерухомості (див. п.8 НС №2);
- фактів зацікавленого виправлення або навмисного перекручування інформації Оцінювач не знайшов, представлені дані вважаються справжніми і достовірними, надані документи не визивають сумніву;
- видова структура, обсяг, зміст, якість та вірогідність представленої інформації в цілому достатні для виконання робіт з об'єктивної оцінки Об'єкта.

В цілому можна констатувати, що зібрана інформація достатня для визначення вартості Об'єкту та складання звіту про незалежну оцінку майна в відповідності з Національним стандартом №1, №2.

6. Вибір бази оцінки.

Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості, або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передує укладанню договору на проведення оцінки майна.

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

Застосування *неринкових видів вартості* під час укладання договору на проведення оцінки майна можливе у разі невідповідності умов угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, хоча б одній з умов, яка висувається для визначення ринкової вартості.

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

Залишкову вартість заміщення (відтворення) як неринкову базу оцінки із застосуванням витратного підходу доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо.

В даному випадку об'єкт оцінки - *будівля, що розташована за адресою: Сумська обл., м. Глухів, вул. Київ-ський шлях, буд. 2*– не є спеціалізованим майном, угода у зв'язку з якою проводиться оцінка не обтяжена відомими обмеженнями та обтяженнями і повністю відповідає поняттю – *ринкової вартості***.**

Виходячи з вищенаведеного Оцінювач вважає за доцільне застосувати *ринкову* базу оцінки для визначення вартості даних об'єктів нерухомості.

7. Характеристика об'єкту оцінки

7.1. Об'єкт оцінки.

Об'єктом оцінки є триповерховий багатоквартирний жилий будинок з підвалом (літ. «А-3») з прибудовами (літ. «А-2», «А-2^1»), загальною площею 1875,2 м^2. Загальна площа квартир становить 1374,9м^2. Будівля розташована за адресою: Сумська обл., м. Глухів, вул. Київський шлях, буд. 2.
Об'єкт оцінки є приватною власністю ТОВ «Сумиальянсбудсервіс».

7.2. Місцерозташування об'єкту оцінки.

Об'єкт оцінки знаходиться за адресою: Сумська обл. , м. Глухів, вул. Київський шлях, 2

Глу́хів - місто на Сіверщині України, центр Глухівського району Сумської області. Розташований на річці Есмань. Площа міста — 83,74 км², населення — 35,8 тис. осіб (перепис 2001). Столиця Війська Запорозького впродовж 1708—1764 років та адміністративний центр Малоросійської губернії з 1765 по 1773 роки. Значний історичний осередок східного Полісся та сучасний культурний центр України.

Об'єкт оцінки розташований в периферійній частині міста в селітебній зоні, найближче оточення – приватні домогосподарства, магазин. Оцінюваний Об'єкт являє собою триповерхову цегляну жилу будівлю з підвалом (літ. «А-3») та прибудовами (літ. «А-2», «А-2^1»), загальною площею 1875,2 м^2.

На Об'єкті є підвід водопостачання, газопостачання, електропостачання, також облаштована місцева каналізація (обладнані каналізаційні колодязі). Будівля буз внутрішнього оздоблення, відсутні дверні та віконні заповнення. Власник – ТОВ «Сумиальянсбудсервіс».

Інтенсивність пішохідного руху в районі розташування Об'єкту оцінки є низькою.

Земельна ділянка в інженерно-геологічному та гідрологічному відношенню в цілому є задовільною, з рівним рельєфом. Глибина залягання ґрунтових вод більше 3-х метрів.

Місцерозташування Об'єкту оцінки має такі негативні сторони.

Негативні характеристики місця розташування:

- Об'єкт являє собою незавершене будівництво житлового будинку (відсутність усіх інженерно-технічних комунікацій, упорядкування території).
- Незавершене будівництво об'єкта оцінки не дозволяє його експлуатацію без добудови, що потребує вкладення значних коштів.
- розташування будівлі в периферійній частині міста, значна віддаленість від торгових закладів;
- відсутність комунікацій (є лише підвід до будинку комунікацій, також каналізація місцева).

7.3. Ідентифікація об'єкту оцінки.

У відповідності з наданою Оцінювачу інформацією Об’єктом оцінки є триповерховий цегляний багатоквартирний жилий будинок з підвалом (літ. «А-3») та прибудовами (літ. «А-2», «А-2^1»), загальною площею 1875,2 м^2. Загальна площа квартир становить 1374,9м^2. Будинок розташований за адресою: Сумська обл., м. Глухів, вул. Київський шлях, буд. 2.

Об’єкт оцінки розташований в периферійній частині міста в селітебній зоні зоні.

За даними місцевих жителів, оцінювана будівля була двоповерховим дитячим садком 1978 року будівництва, який переоблаштовано в 2009 році під багатоквартирний жилий будинок. Добудовано дві прибудови (літ. А-2 та А-2^1) та третій поверх. Будівельниками приміщення були обшиті гіпсокартоном, вставлені вікна та проведена проводка і розводка водопостачання, але за роботи були призупинені, будівля не охоронялась в результаті чого внутрішне оздоблення було зруйноване а мережі комунікацій в приміщеннях демонтовані.

На момент огляду будівлю неможливо використовувати за призначенням – будівля без внутрішніх оздоблювальних робіт, відсутні вікна, двері, інженерні мережі демонтовано.

7.4. Об’ємно-планувальні та конструктивні характеристики Об’єкту оцінки.

Об’ємно-планувальні характеристики Об’єкту оцінки представлені в таблиці 1.

Таблиця 1. Об’ємно-планувальні характеристики адміністративної будівлі (літ. «А-2»)

Характеристика		**Значення**	**Джерело**
Група капітальності		**II**	Із обстеження
Загальна площа приміщень, що входять до Об’єкту оцінки, м^2		**1875,2**	Дані плану приміщень
в т.ч.:			
Підвал		**434,1**	Дані експлікації
I поверх		**485,3**	
II поверх		**492,3**	
III поверх		**463,5**	
Висота будівлі, м		**9,55**	Згідно оцінюваного акту
Будівельний об’єм будівлі, м^3		**7512,0**	Згідно оцінюваного акту
Площа жилих квартир, м^2		1374,9	
В тому числі:			
I поверх			
№ квартири	Загальна площа	Жила	Підсобна
1	34,6	14,3	20,3
2	79	32,3	46,7
3	76,9	38,4	38,5
4	44,6	15,1	29,5
11	42,8	10,5	32,3
12	44,7	15,9	28,8
13	56,2	31,2	25
14	43,9	14,1	29,8
19	35,8	15	20,8
II поверх			
1	37,5	34,4	3,1
5	77,8	30,7	47,1
6	76,3	38,4	37,9
7	43,9	13,1	30,8

15	45,5	-	45,5
16	45,3	-	45,3
17	55	30,6	24,4
18	45,1	-	45,1
19	39,1	36,3	2,8
III поверх			
8	86,6	34,5	52,1
9	82,8	40,2	42,6
10	65,1	32	33,1
15	45,5	31,7	13,8
16	56,5	49,2	7,3
17	60,2	60,2	-
18	54,2	47,4	6,8

Конструктивні елементи будівлі

Конструктивні елементи	***Матеріал***
➢ *Фундамент*	з/б блоки
➢ *Стіни*	Цегляні
➢ *Перегородки*	Цегляні
➢ *Перекриття*	З/бетонні плити
➢ *Покрівля*	металочерепиця
➢ *Підлога*	Лінолеум, плитка (демонтовані)
➢ *Прорізи*	Вікна металопластикові (демонтовані) двері (демонтовані)
➢ *Оздоблення*	Відсутнє

Передбачене проектом інженерно-технічне оснащення:

Холодне водопостачання	передбачено
Каналізація місцева	передбачено
Газопостачання	передбачено
Електропостачання та зовнішнє освітлення	передбачено
Телефонізація та радіофікація	передбачено
Вентиляція	передбачено
Внутрішні водостоки	передбачено
Телебачення	передбачено

7.5. Фізичний і функціональний стан

З метою визначення фізичного і функціонального стану Оцінювачем виконано візуальне обстеження Об'єкту. При обстеженні Об'єкту Оцінювач керувався, "Методикою визначення фізичного зносу цивільних будівель" [9], а також довідковою допомогою і матеріалами вітчизняних і зарубіжних досліджень в області технічної експертизи цивільних і промислових будівель [7].

Рівень технічного стану оцінюваних приміщень в цілому визначений Оцінювачем як незадовільний, будинок потребує завершення ремонтних робіт.

Докладніший опис фізичного стану будівлі приведений нижче в таблиці розрахунку рівня фізичного зносу.

При обстеженні об’єкта оцінки було визначено такі характеристики конструктивних елементів:

Таблиця 2

№ п/п	Назва конструкт. елементів	Технічна характеристика конструктивних елементів
1.	Фундаменти	Задовільний стан, місцями тріщини, сирість, місцями незначні пошкодження штукатурного шару
2.	Стіни та перегородки	Задовільний стан, місцями сліди вогкості
3.	Перекриття	Задовільний стан, значних пошкоджень не виявлено
4.	Дах	Візуальний огляд даху не здійснювався, відповідає природному стану.
5.	Прорізи	Віконні та дверні заповнення відсутні
6.	Підлоги	Покриття підлоги відсутнє
7.	Оздоблення	Оздоблення приміщень будівлі відсутнє
8.	Внутрішня сантехніка та електроосвітлення	Інженерні комунікації в середині будівлі демонтовані

Ознак наявності економічного та функціонального зносу не виявлено, тому розрахунок даних видів зносу не здійснювався.

8. Аналіз поточного та найбільш ефективного використання Об'єкту

Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, у результаті якого вартість об'єкта оцінки максимальна. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, що є технічно можливими, дозволеними й економічно доцільними.

Поточне використання Об'єкту оцінки – не використовується.

Для зіставлення відповідності можливих варіантів використання принципові найбільш ефективного використання враховувалися наступні критерії аналізу.

Технічна можливість використання

Оцінювана будівля переобладнана під багатоквартирний жилий будинок, має відповідні об'ємно-планувальні характеристики. На дату оцінки будівля знаходиться в незадовільному стані, в наявності лише стіни, перекриття та дах. Доступ можливий до приміщень першого та другого поверху, сходи на третій поверх відсутні. На думку Оцінювача, з погляду технічних і функціональних можливостей - розташування в інфраструктурі міста (розташовано в периферійній частині міста в приватному секторі в оточенні приватних 1-2 поверхових домоволодінь), стану будівлі (будівля в незадовільному стані) без вікон та дверей, оздоблення, сходів, комунікацій) - найбільш прийнятним використанням Об'єкту оцінки є використання в якості жилого багатоквартирного будинку після проведення відновлювальних робіт.

Законодавчо дозволене використання

Відновлення будівельних робіт і завершення будівництва у разі отримання такої можливості відповідає законодавству про житло, не протирічить містобудівним умовам і вимогам в місті.

Фінансово доцільне і максимально продуктивне використання

У ринкових умовах можливі варіанти використання, що дозволяють одержати певний дохід, є фінансово можливими. Визначення варіанта використання, що дає максимальну продуктивність даного майна, виконується порівнянням вартості майбутніх вигод, що можуть бути отримані від використання оцінюваного майна.

Оцінюваний будинок розташований на околиці міста. Квартири в цьому районі мають середній попит. У разі завершення будівництва вірогідність продажу всіх квартир висока. Тобто інвестиції в завершення будівництва є економічно доцільними.

У свою чергу, продаж об'єкту під розбирання матеріалів потребує значних витрат на демонтажні роботи. Продаж конструктивних елементів поелементно також буде малоефективний оскільки на будівельному ринку почали застосовуватися сучасніші, міцніші і полегшені конструкції. Досвід оцінювачів також показує, що, як правило, витрати на демонтаж таких об'єктів порівняні з вигодами, що отримуються від продажу будівельних матеріалів.

Таким чином, навіть з урахуванням значних інвестицій у відновлення будівництва, періоду здійснення будівельних робіт, оцінювач вважає, що завершення об'єкту і продаж квартир є найбільш ефективним використанням об'єкту. Виходячи з цього припущення, розрахунки здійснюються як для житлової будівлі з урахуванням коефіцієнта залишкової придатності і будівельної готовності в рамках витратного підходу.

9. Аналіз ринку нерухомості м. Глухів.

Первинний ринок в м.Глухів практично відсутній, представлений в основному приватними домоволодіннями. Інформації про продаж квартир в багатоквартирних будинках повністю відсутній.

Вторинний ринок жилої нерухомості (жилих квартир) є досить розвиненим. Вартість 1м^2 жилої нерухомості становить 4500-5500 грн/м^2 в центральній частині міста, 4300-4800 грн/м^2 в серединній частині міста та3200-3900 в периферійній частині міста.

10. Обґрунтування вибору методологічних підходів і методів оцінки Об'єкта

Процес оцінки

В процесі проведення оцінки нерухомості на практиці використовуються наступні підходи: витратний; порівняльний; прибутковий. Вибір підходів, вживаних під час оцінки конкретного об'єкту, визначається метою оцінки і вибраною базою оцінки. Оценка об'єктів незавершеного будівництва (ОНБ) носить специфічний характер і проводиться, як правило, із застосуванням витратного підходу або поєднання витратного та порівняльного підходу.

10.1. Визначення вартості ОНБ

Визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва, що знаходяться в державній власності, регламентується «Методикою оцінки майна» затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. № 1891 [9]. Оцінка об'єктів незавершеного будівництва проводиться з використанням витратного підходу шляхом визначення вартості відтворення за вирахуванням фізичного зносу.

Вартість відтворення ОНБ визначається шляхом збільшення фактично виконаних витрат по періодах):

- витрати, виконані до 1 січня 1997 р., – на відповідний коефіцієнт індексації, встановлений Держкомстатом і ФДМУ у відповідних методичних рекомендаціях за визначенням окремих вартісних показників у зв'язку з введенням національної грошової одиниці для відображення їх в бухгалтерській і статистичній звітності по капітальному будівництву за підсумками 1996 року, а також на сукупний коефіцієнт, що враховує перевищення річних індексів інфляції над 10-процентним рівнем (визначається по роках, починаючи з 1997 року до року, в якому проводиться оцінка);
- витрати, виконані після 1 січня 1997 року, – на сукупний коефіцієнт, що враховує перевищення річних індексів інфляції над 10-процентним рівнем (визначається по роках, починаючи з 1997 року до року, в якому проводиться оцінка).

Дана методика розрахунку не може бути застосована зважаючи на відсутність даних про фактично понесені витрати на будівництво.

Визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва, що підлягають приватизації проводиться відповідно до "Методічнімі вказівками по визначенню вартості незавершених будівництв

вом об'єктів, що підлягають приватизації" затверджених наказом ФГИ України і Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 14.09.1995 р. № 1175/189 [21].
Відновна вартість незавершених будівництвом об'єктів визначається з врахуванням їх фактичного достатку, наявності на будівельному майданчику придатних до використання матеріалів, виробів, конструкцій, не включених в справу, устаткування як переданого, так і не переданого до монтажу, а також такого, яке не вимагає монтажу, інших чинників, які впливають на ціну продажу.
Відновна вартість незавершених будівництвом об'єктів і ціна продажу встановлюються на підставі розподілу їх по групах: перспективні, безперспективні і звичайні - на основі сукупних ознак, вказаних в Додатку 10 до [21].

Визначення відновної вартості об'єктів здійснюється одним з трьох можливих способів, залежно від вирішення власника об'єкту, наявності проектної документації і кон'юнктури ринку, а саме на підставі [21]:

- кошторисні вартості незавершених будівництвом об'єктів в цінах 1984 року - І-й спосіб;
- фактично проведених витрат по ОНБ - ІІ-й спосіб;
- мінімальної ціни об'єкту під інвестиційні гарантії за умови завершення будівництва і подальшого використання об'єкту новим власником - ІІІ-й спосіб.

І-й і ІІ-й способи застосовуються для визначення вартості незавершених будівництвом об'єктів, які відносяться до перспективних (пункти 1.6, 1.7, 1.8 і додаток № 10 до [21]). ІІІ-й спосіб застосовується для визначення вартості об'єктів, які відносяться до неперспективних.
При І-м способі відновна вартість об'єктів визначається по формулі [21]:

Св = С1984 х Кгот х Кф х Кц + Смат

де:

Св - відновна вартість об'єктів;

С1984 - повна кошторисна вартість незавершених будівництвом об'єктів в цінах 1984 року (без врахування вартості устаткування);

Кгот - коефіцієнт, який відображує рівень будівельної готовності об'єкту;

Кф - коефіцієнт, що відображує фізичний знос будівлі;

Кц - коефіцієнт цін, який враховує зміну вартості будівництва за станом на 1 січня або 1 липня року, в якому проводиться продаж об'єкту, по відношенню до вартості будівництва, обчисленого в цінах 1984 року;

Смат- вартість матеріалів, виробів і конструкцій, які завезені на будмайданчик і не включені в справу (у цінах, які склалися на 1 січня або 1 липня року).

Відновна вартість об'єкту при ІІ-м способі її визначення включає [21]:

- вартість, яка складається з фактично проведених витрат на незавершене будівництво об'єкту по окремих роках, вказаних в бухгалтерських рахунках;
- додаткові витрати, які сталися у зв'язку із зростанням цін на матеріальні і трудові ресурси за станом на 1 січня або 1 липня року, в якому проводиться продаж об'єкту;
- вартість матеріалів, виробів і конструкцій, які завезені на будмайданчик і не включені в справу;
- вартість устаткування, як переданого, так і не переданого до монтажу, а також такого, яке не вимагає монтажу.

Відновна вартість об'єктів визначається по формулі:

$$Св = Кф \times \sum_{n=1}^{m} C_n Кц_n + Смат$$

де

Сп - фактично проведені витрати у відповідний період;

Кцп - коефіцієнт цін, що враховує зміну вартості будівництва за станом на 1 січня або 1 липня року, в якому проводиться продаж об'єкту, по відношенню до вартості будівництва, обчисленого в цінах відповідного періоду.

Як вказувалося вище, бухгалтерська документація, підтверджуюча фактично проведені витрати оцінювачам надана не була. Розрахунок вартості об'єкту даним способом неможливий зважаючи на відсутність інформації.
При ІІІ-м способі мінімальна ціна визначається ринковою вартістю устаткування, матеріалів, виробів, конструкцій, які можуть бути отримані при розбиранні ОНС і які після розбирання придатні для подальшого використання, а також тих, що присутні на будівельному майданчику і придатні для подальшого використання.
У літературі за оцінкою будівельних об'єктів [14] описана методика визначення вартості нового будівництва методом УПВС. Метод здійснюється в наступному ладі:
Вибір з технічного паспорта або визначення технічних характеристик об'єкту оцінки.
Підбір укрупненого показника із збірок УПВС (***Сп69***) і визначення відновної вартості об'єкту відповідно до правил, встановлених в технічних частинах самих збірок.
Отримана в результаті величина є повними витратами на будівництво об'єкту УПВС на базовому рівні цін 1969 р.
Приведення вартості до поточного рівня цін на дату оцінки:

$$ПВС = Сп69 \times V \times К69\text{-}84 \times К84\text{-}д/о$$

де
К69-84 - коефіцієнт удорожчання (1969-1984 рр.) ;
К84(91) -д/о – середній індекс зміни ринковій вартості СМР (1984-дата оцінки.) .

Розрахунок залишкової вартості будівництва з врахуванням коефіцієнта залишкової придатності і коефіцієнта готовності об'єкту.

Висновки по розділу

Вибір використовуваних для розрахунку вартості Об'єкту методологічних підходів здійснюється з урахуванням наступних чинників:

- мета оцінки – відчуження майна;
- вид вартості – ринкова вартість;
- Об'єкт оцінки є спеціалізованим активом;

Відповідно до вимог Національного стандарту №2 вартість незавершаного будівництва визначається із застосуванням витратного, порівняльного, а також шляхом поєднання усіх методичних підходів .

10.2.Визначення відновної вартості об'єкту оцінки

При визначенні відновної вартості (вартості відтворення), в якості аналога (згідно з УПВВ) взято будівлю, за конструктивними показниками схожою з будівлею об'єкту оцінки.

Вартість одиничного показника будівлі-аналога в цінах 1969 року та питома вага конструктивних елементів скоректовані на відмінності оцінюваної будівлі від прийнятого аналога. Вартість відтворення скоректовано на загальний індекс зміни вартості будівництва та індекс інфляції на дату оцінки.

Вартість відтворення об'єкта оцінки визначена за формулою:

$$В_в = В_{оа/69} \times Кп = В_{оа/69} \times Кг_{84/69} \times Кт_{84/03}$$ **, де**

Вв –вартість відтворення;
$В_{оа/69}$ - укрупнений показник вартості відтворення об'єкта-аналога по збірнику УПВВ в базисних цінах 1969 року (з врахуванням відмінностей оцінюваної будівлі від прийнятого аналога);

Кп –підсумковий (загальний) коефіцієнт зміни вартості будівництва з 1969 року на дату оцінки;

$Кг_{84/69}$ – галузевий індекс зміни кошторисної вартості БМР з 1969 року по 1984 рік. Згідно Постанови Держбуду СРСР від 11.05.1983р. (галузевий індекс зміни вартості БМР прийнятий на рівні 1,19 для міського цегляного будівництва).

$Кт_{84/69}$ - територіальний коефіцієнт до галузевого індексу, що враховує зміни вартості БМР по регіонам**.** Згідно Постанови Держбуду СРСР від 11.05.1983р. №94 – територіальний коефіцієнт до галузевого індексу по Сумський області складає 1,03.

$Кт_{91(84)-д/о}$ – ринковий коефіцієнт подорожчання вартості будівельно-монтажних робіт на території України (21,25 на 01.01.2013р. залишаються на рівні 1 липня 2012року (лист Мінрегіону від 17.07.2012р. №7/15-11715 та лист Мінрегіонбуду від 05.02.2013р.).

Розрахунок відновної вартості наведений у таблиці нижче.
Таблиця 3.

Показник	**Одиниця вимі-ру**	**І та ІІ блоксекція**
Будівельний об`єм	куб.м.	7512,0
Вартість в цінах 1969 року 1 куб.м. будівлі-аналога по збірнику УПВВ № 28 табл. 35	крб	24,4
Загальна відновна вартість будівлі в цінах 1969 р.		183292,8
Галузевий індекс зміни кошториної вартості БМР від базисних кошторисних норм і цін 1969 року до базисних кошторисних норм 1984. Міське цегляне будівництво.		1,19
Територіальний коефіцієнт до галузевого індексу, що враховує зміни вартості БМР по регіонам		1,03
Середній індекс зміни ринкової вартості БМР (1991(84) рік – д/о)		21,25
Вартість відтворення (заміщення) на дату оцінки	грн	4774067

10.3. Аналіз та визначення зносу об`єкта оцінки

Знос визначається як "втрата корисності, а значить і вартості з будь-яких причин".
Розрізняється три види зносу: фізичний, функціональний та зовнішній (економічний).
Інтегральний коефіцієнт зносу розраховується за формулою:

$$Кі = (1- Ф_{фіз}/100) х(1-Ф_{функ.}/100) х (1-Ф_{зовн}/100)$$

$\mathbf{Ф}_{фіз}$ – фізичний знос, %; $\mathbf{Ф}_{функ}$ **–** функціональний знос, %; $\mathbf{Ф}_{зовн}$ – зовнішній знос, %.

Фізичний знос.

Фізичний знос - знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об’єкта оцінки.

Фізичний знос будівель і споруд визначено на підставі обстеження їх технічного стану, шляхом порівняння нормативних ознак зносу з ознаками зносу, які були виявлені в процесі натурного обстеження.

Середньозважений знос будівель і споруд визначається розрахунково у відповідності з Методичних вказівок по визначенню вартості незавершених будівництвом об’єктів, що підлягають приватизації, затверджених наказом Фонду державного майна та Мінбудархітектури України від 03.12.93 N 538/214.

Таблиця 4. **Коефіцієнти фізичного зносу**

NN пп	Види будівельних споруд	Законсервовані: період від закінчення будівництва до його оцінки (років)				Незаконсервовані: період від закінчення будівництва до його оцінки (років)			
		1-3	4-6	7-10	більш 10	1-3	4-6	7-10	більш 10
	Житлові будівлі								
1.	Будівлі з цегляними стінами великоблочні, великопанельні із студенем готовності: стіни, перекриття, покриття, дах	0,94	0,90	0,86	0,81	0,90	0,84	0,81	0,74
	фундаменти і стіни	0,90	0,86	0,81	0,77	0,86	0,82	0,76	0,72
	фундаменти	0,98	0,94	0,90	0,85	0,94	0,90	0,85	0,78

Фізичний знос об’єкта оцінки прийнятий на рівні - 25 %, стан задовільний.

Функціональний знос.

Функціональний знос – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об’єкта оцінки.

Функціональний знос являється втратою вартості внаслідок недоліків проектування та впливом інших тимчасових факторів, наприклад наявність фактора морального старіння використаних матеріалів чи конструкцій, не відповідності проектних рішень планування приміщень вимогам сучасності, та інше.

Згідно п.10, розділу Особливості застосування методичних підходів, Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна»: „функціональний знос може розраховуватися виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об’єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного майна на ринку (відсутності певних споживчих характеристик або наявності надлишкових споживчих якостей поліпшення земельної ділянки). Функціональний знос може визначатись шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак функціонального зносу. Іншим способом врахування функціонального зносу є визначення вартості заміщення об’єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість подібного функціонального аналогу, що не має ознак функціонального зносу об’єкта оцінки”.

Для усунення функціонального зносу об’єкта оцінки потрібно:

- Облаштувати підлоги та отвори, оздоблення та інші роботи;
- підвести інженерні комунікації до об’єкта оцінки (електропостачання, водопостачання, телефонізація, теплозабезпечення, газопостачання, каналізацію, тощо);
- влаштувати територію двору та прилеглих територій;
- організувати освітлення території

Коефіцієнт (Кгот.) враховує рівень будівельної готовності об’єкта, обчислюється виходячи з питомої ваги конструктивних елементів будівлі які є здійсненими.

Для розрахунку ступеню готовності був підібраний аналог заміщення – збірник УПВВ №4, табл.19 «Жилі будівлі триповерхові цегляні».

Таблиця 5. **Розрахунок коефіцієнта будівельної готовності**

№ п/п	Конструктивний елемент	Опис конструктивного елементу	Питома вага конструктивн елементу в будівлі, %	Рівень готовності конструктивного елементу	Відсоток готовності будинку
1	Фундаменти	В наявності	5	100	5
2	Стіни	В наявності	23	100	23
3	перегородки	В наявності	5	100	5
4	Перекриття	В наявності	11	100	11
5	Покрівля	В наявності	5	100	5
6	Підлога	Відсутнє покриття	11	0	0
7	Сходи	є між першим та другим поверхом, на третій поверх відсутні	4	60	2,4
8	Вікна та двері	Відсутнє	11	0	0
9	Опоряджувальні роботи	Відсутні	8	20	1,6
10	Інші	наявні частково	7,2	50	3,6
11	Внутрішні санітарно-технічні роботи	є підвід до будинку, мережі всередині будинку демонтовані	6,5	50	3,25
12	Електротехнічні пристрої	демонтовані	2,3	0	0
	Фізичний знос		100		***59,85≈60,0***

10.4.Визначення залишкової вартості об'єкту оцінки

Визначення залишкової вартості відтворення (заміщення) проведено за формулою:

Вз = Вз х Кі + Впз, де

Вз – залишкова вартісті відтворення (заміщення) в поточних цінах; Кі –інтегральний коефіцієнт зносу; Впз – вартість права користування земельною ділянкою.

Розрахунок залишкової вартості наведений у таблиці:

Найменування показника	Значення
Вартість заміщення на новий об`єкт, грн	4774067
Коефіцієнт фізичного зносу	0,84
Коефіцієнт функціонального зносу	0,6
Залишкова вартість заміщення (відтворення), грн.	2406130,0

10.5. Підхід, заснований на поєднанні порівняльного і витратного підходу

В разі використання підходу, який поєднує в собі порівняльний і витратний підхід вартість об'єкту незавершеного будівництва визначається як різниця між прогнозованою ринковою вартістю об'єкту оцінки за умови його найбільш ефективного використання після завершення будівництва і введення в експлуатацію, і приведеними до поточної вартості витратами на завершення будівництва і введення цього об'єкту в експлуатацію.

Даний підхід включає:

10.5.1. Визначення прогнозованої ринкової вартості об'єкту оцінки після завершення будівництва і введення в експлуатацію

Визначення вартості об'єкту оцінки на дату оцінки при 100% готовності (*С100%*)

Вибір інформаційного масиву.

Слід сказати, що навіть на досить розвиненому і сталому ринку житла, дані, про фактично здійснені операції, є суто конфіденційною інформацією. Отримати її неможливо ні в нотаріальних конторах (справа не лише в таємниці нотаріальної дії, а і у вельми занижених цінах, що декларуються в договорах купівлі-продажу), ні тим більше в засобах масової інформації. Тому, що вже говорити про ринок об'єктів нежитлової нерухомості, який почав формуватися в нашому місті зовсім недавно. Фактична ціна трансакції, окрім покупця і продавця може бути відома лише ріелтеру, що безпосередньо проводив операцію. Але дуже малу кількість ріелтерських фірм ведуть роботу по узагальненню і аналізу цих даних.

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

1. Після ретельного аналізу супутніх чинників визначити коефіцієнти коригування вартості (корегування на торг, на розташування в населеному пункті, на стан, облаштування інженернимми комунікаціями), і, застосувавши його до ціни пропозиції, отримати найбільш вірогідну ціну, за яку об'єкт міг би бути проданий на ринку.

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

Вартість 1 м. кв житла в м. Глухів станом на 30 вересня 2013р., прийнято середьою між 1-3 кімнатними квартирами.

Для визначення середньої вартості 1м^2 житла по м. Глухів був проведений аналіз ринку житла, що пропонувався до продажу на дату оцінки.

Таблиця 6.

Однокімнатні квартири												
№ п/п	Адреса		по-верх	поверховість будинку	Загальна площа, м.кв.	Жила площа, м.кв.	Кухня, м.кв.	Вартість, дол. США	Вартість грн.	вартість за 1 кв.м., грн	Джерело	
1	Глухів, 70років Жовтня	євроремонт	1	5	30	20	5	20000	159860	5328,7	098-505-95-95	http://glukhov.sum.slando.ua/obyavlenie/super-odnokomnatnaya-kvartira-ID7ygH5.html#0deba0130c
2	Глухів, центр	з ремонтом	2	5	31	17		20000	159860	5156,8	096-201-16-68	http://glukhov.sum.slando.ua/obyavlenie/prodaetsya-kvartira-ID7hQGB.html#0deba0130c
3	Глухів, центр	задовільний	2	2	30	17	5	16200	129486,6	4316,2	066-785-39-82	http://glukhov.sum.slando.ua/obyavlenie/prodam-odnokomnatnuyu-kvartiru-ul-kievo-moskovskaya-39-ID7hOC1.html#0deba0130c
Двокімнатні												
1	Глухів, р-н "Хуторця"	периферія, добрий стан	1	2	45	31,6	7	18000	143874	3197,2		
2	Глухів, центр	задовільний	2	5	53	29	10	30000	239790	4524,3	099-547 173 8	http://glukhov.sum.slando.ua/obyavlenie/2-h-komtatnaya-kvartira-ID6siKX.html#0deba0130c

3	Глухів	євроре-монт	2	2	44			33000	263769	5994,8	066-511-14-69	http://glukhov.sum.slando.ua/obyavlenie/idealnaya-kvartira-ID5oLBw.html#0deba0130c
Трикімнатні												
1	Глухів, р-н 3 школи	авто-номне опален-ня, за-довіль-ний стан	4	5	58			39000	311727	5374,6	050-181-23-81	http://glukhov.sum.slando.ua/obyavlenie/prodam-3-h-komn-kvartiru-ID6UzbP.html#0deba0130c
2	Глухів, Ціол-ковсь-кого 5	за-довіль-ний стан	5	5	62	49		35000	279755	4512,2	099-426-69-67	http://glukhov.sum.slando.ua/obyavlenie/prodam-3-h-komnatnuyu-kvartiru-ID7cpPB.html#0deba0130c
3	Глухів, центр	квартира з мебля-ми, дві лоджії	3	5	68	41	9	50000	399650	5877,2	095-808-83-79	http://glukhov.sum.slando.ua/obyavlenie/3-k-kvartira-v-tsentre-ID7tHi3.html#0deba0130c
4	Глухів, Ціол-ковсь-кого 11	за-довіль-ний, викона-но ре-монт	4	5	67	56	9	45000	359685	5368,4	063-237-72-05	http://glukhov.sum.slando.ua/obyavlenie/prodam-3-h-komnatnuyu-kvartiru-ID7vNFw.html#0deba0130c
5	Глухів	жилий, серед-инна,	5	5	62			36000	287748	4641,1	099-049-77-83	http://glukhov.sum.slando.ua/obyavlenie/3-h-komnatnaya-kvartira-ID71B3B.html#0deba0130c
6	Глухів, Інсти-тутська, 20	добрий стан, євроре-монт	2	2	45			30000	239790	5328,7	095-810-85-51	http://glukhov.sum.slando.ua/obyavlenie/prodam-3-h-komnatnuyu-kvartiru-v-tsentre-g-gluhov-ID6uZaD.html#0deba0130c
7	Глухів Ціол-ковсь-кого, 8	жилий стан, викона-но ре-монт	5	5	60			30000	239790	3996,5	095-351-22-46	Газета "Неделя" 18.05.13р.
8	Глухів, Тере-щенків 56	жилий стан, викона-но ре-монт	1	-	61,1			27000	215811	3532,1	066-981-21-31	Газета "Неделя" 13.07.13р.

До даних аналогів застосовуємо коригування:

1) на уторгування - вартість пропонування до продажу в результаті торгу в середньому на 5% зменшується до ціни продажу, тому приймалось коригування на торг на рівні 5%;

2) розташування в населеному пункті – Об'єкт оцінки знаходиться в периферійній частині міста Глухів. Приймалось коригування на рівні 20% між об'єктами розташованими в центрі м. Глухів;

3) стан приміщень – жилі квартири, які входять до складу Об'єкту оцінки планується довести до стану придатному для проживання, планується що приміщення після здійснення ремонту будуть в задовільному стані, оздоблення приміщень буде проведено з застосуванням середніх за якістю будівельних матеріалів. Приймалось знижуюче коригування на рівні -10% між аналогами в яких проведено євроремонт із застосуванням високо якісних будівельних матеріалів , також приймалось підвищуюче коригування на 10% в порівнянні з аналогами, що мають «жилий» стан;

4) комунікації – використані об'єкти порівняння мають основні інженерні комунікації, відмінність з Об'єктом оцінки становить лише наявність автономного опалення, та різнюцю між центральною каналізацією та місцевою. Коригування на дану відмінність приймалось на рівні 10%.

Таблиця 7.Коригування вартості житла

Однокімнатні									
№ п/п	Адреса		Загальна площа, м.кв.	вартість за 1 кв.м., грн	Коригування на торг	На розташування	На стан	комунікації	Відкоригована вартість, грн.
1	Глухів, 70років Жовтня	євроремонт	30	5328,7	0,95	0,8	0,9	1,1	4009,3
2	Глухів, центр	з ремонтом	31	5156,8	0,95	0,8	1	1,1	4311,1
3	Глухів, центр	задовільний	30	4316,2	0,95	0,8	1,1	1,1	3969,2
	Середня вартість 1м^2 по1-кімнатних квартир, грн.								**4096,5**
Двокімнатні									
1	Глухів, р-н "Хуторця"	периферія, добрий стан	45	3197,2	0,95	1,1	1,1	1,1	4042,7
2	Глухів, центр	задовільний	53	4524,3	0,95	0,8	1,1	1,1	4160,6
3	Глухів	євроремонт	44	5994,8	0,95	0,8	0,9	1,1	4510,4
	Середня вартість 1м^2 по 2-кімнатних квартирах, грн.								**4237,9**
Трикімнатні									
1	Глухів, р-н 3 школи	автономне опалення, задовільний стан	58	5374,6	0,95	1	1	0,95	4850,6
2	Глухів, Ціолковського 5	задовільний стан	62	4512,2	0,95	0,9	1	1,1	4243,7
3	Глухів, центр	квартира з меблями, дві лоджії	68	5877,2	0,95	0,8	0,9	1,1	4422,0
4	Глухів, Ціолковського 11	задовільний стан, виконано ремонт	67	5368,4	0,95	0,9	1	1,1	5049,0
5	Глухів	жилий стан, серединна,	62	4641,1	0,95	1	1,1	1,1	5334,9
6	Глухів, Інститутська, 20	добрий стан, євроремонт	45	5328,7	0,95	0,9	0,9	1,1	4510,4
7	Глухів Ціолковського, 8	жилий стан, виконано ремонт	60	3996,5	0,95	0,9	1,1	1,1	4134,6
8	Глухів, Терещенків 56	жилий стан, виконано ремонт	61,1	3532,1	0,95	0,8	1,1	1,1	3248,1
	Середня вартість 1м^2 по 3-кімнатних квартирах, грн.								**4474,2**

Середня вартість становить – 4270 грн./м^2 ((4096,5 + 4237,9+4474,2 / 3) = 4269,5≈4270,0 грн/м^2).

Загальна площа квартир що входять до складу Об'єкту оцінки становить 1374,9 м^2.

Тоді, вартість об'єкту оцінки складе:

4270,0грн/м^2 * 1374,9 = 5870823,0 грн.

Прогноз вартості об'єкту оцінки на дату завершення будівництва і введення в експлуатацію

Виходячи з прогнозів аналітиків (http://www.agent.ua) ціни продовжать зростати і це зростання складе 5% в рік. По наших прогнозах вартість квартир в даному районі через 2 роки буде вища нинішньою на 10%.

5524348,2+ 10% = 6457905,3грн.

Визначення поточної вартості об'єкту оцінки при 100% готовності (*ТС100%*)

Поточна вартість об'єкту оцінки на дату оцінки при 100% готовності визначається по формулі:

$$TC_{100\%} = \frac{C_{100\%}}{(1+i)^n}$$

Де *С100%* – прогнозована вартість об'єкту оцінки по закінченню будівництва

n – термін вступу доходів від реалізації квартир (в даному випадку прийнятий рівним 2 роки, що відповідає 6-ми місяцям, необхідним для будівництва і введення будинку в експлуатацію + 18 міс., необхідних для реалізації квартир);

i – ставка дисконту.

Розрахунок ставки дисконту.

Для розрахунку ставки дисконту оцінювачами України в практичній діяльності використовується метод кумулятивної побудови, що полягає в підсумовуванні без ризикової ставки з преміями за всі види рисок, властивих оцінюваному об'єкту.

Ставка дисконту розбивається на 6 частин.

1. Безризикова базова ставка – безпечна базова ставка, яку можна отримати по вкладах протягом певного періоду часу. Найбільш безпечним вкладенням вважається придбання державних коштовних паперів. Проте, нерозвиненість цього ринку в Україні приводить до необхідності визначати базову безризикову ставку по середній конкурентній ставці по депозитах у ВКВ для юридичних осіб, 12 міс. (джерело інформації: http://www.finance.com.ua) – 7,0%

2. Компенсація відмінностей в ліквідності вкладень – на відміну від банківських вкладів оцінюваний об'єкт не може бути швидко перетворений на готівку без істотних втрат у вартості.

3. Компенсація відмінностей в умовах вкладень – термін вкладення грошей в нерухомість порівняно більший в порівнянні з банківським вкладом, що підвищує ризик вкладень.

4. Компенсація специфічних рисок, властивих оцінюваному об'єкту, – повинна враховувати сьогоднішнє і прогнозоване місце на ринку, сприятливі і загрозливі чинники зовнішньої середи, можливість зміни доходів і так далі

5. Компенсація за місце розташування – ця частина ставки дисконту повинна враховувати можливості експлуатації оцінюваного об'єкту, що надаються, його місцем розташування.

6. Компенсація необхідності в компетентному управлінні – ніж складніші і рисковані інвестиції в оцінюваний об'єкт, тим більше якісного управління вони вимагають, відсутність або наявність компетентного управління встановлюється за допомогою цієї частини ставки дисконту.

Базова ставка (прийнята по середній ставці по депозитах у ВКВ)	7,0%
Компенсація відмінностей в ліквідності вкладень (Об'єкт оцінки є великим, по масштабах м. Шостка об'єктом, що вимагає значних інвестицій, тому даний вид риски прийнятий на рівні вище середнього)	3,0%
Компенсація відмінностей в умовах вкладень (Термін реалізації даного проекту прийнятий на рівні 2 року, що не значно перевищує терміни депозитів, тому даний ризик прийнятий на рівні нижче середнього)	3,0%
Компенсація специфічних рисок, властивих оцінюваному об'єкту (об'єкт оцінки є будівлею незавершеним будівництвом, будівництво якого в 2009 р. було приостановлено та не було законсервовано. Дана обставина не додає привабливості даному об'єкту з боку потенційних інвесторів, тому даний вид риски прийнятий на рівні вище серед-	3,0%

нього)	
Компенсація за місце розташування (Місце розташування об'єкту можна охарактеризувати, як околиця району, даний вид риски прийнятий на рівні вище середнього)	3,0%
Компенсація необхідності в компетентному управлінні (Даний об'єкт не вимагає значних зусиль в області управління, тому даний вид риски прийнятий на рівні середнього)	2,0%
Компенсація інфляційних очікувань	-2%
Всього	19%

В результаті розрахунку ставки дисконту для об'єкту оцінки визначена у розмірі **19,0%.**

$$ТС100\% = 6457905,3/ (1 + 0,19)^2 = 6457905,3/ 1,416 = 4560667,6 \approx 4560668,0 \text{ грн.}$$

Визначення поточної вартості витрат на завершення будівництва

Згідно наданому Замовником кошторису (див. Додаток) величина витрат на закінчення будівництва і введення в експлуатацію об'єкту оцінки необхідно витратити 1981128,0 грн.

Визначення вартості об'єкту оцінки

Вартість об'єкту оцінки визначиться з вираження:

$$З = ТС – ТР$$

4560668,0– 1981128,0 = 2579540,0 грн.

Вартість об'єкту оцінки, розрахована в рамках підходу що поєднує в собі порівняльний і витратний підхід, складає (округлено):

2 579 540,0 гривень без ПДВ

(Два мільйона п’ятсот сімдесят дев’ять тисяч п’ятсот сорок грн.)

Узгодження результатів оцінки

У даній роботі для розрахунків вартості Об'єкта використаний витратний підхід та поєднанні порівняльного і витратного підходу.

На узгодження виносяться наступні результати незалежної оцінки:

Підхід	Будівля
Витратний підхід	2 406 130,0
Поєднання порівняльного і витратного підходу	2 579 540,0

При узгодженні результатів оцінки оцінювачі керувалася наступними, на її погляд найбільш значимими положеннями:
Розрахунок вартості Об'єкту методом укрупнених показників є не завжди точним і об'єктивним, оскільки пов'язаний з великою кількістю допущень при обробці даних (використовуються типові проекти та вартість будівництва 1969 року, значна кількість перевідних коефіцієнтів, що розраховувались на основі загально державних статистичних даних).
Другий підхід поєднував в собі порівняльний та витратний підхід. Розрахунок даним підходом ураховує принципи заміщення, попиту та пропозиції, він максимально забезпечений необхідною інформацією: фізичні й функціональні характеристики оцінюваного Об'єкта, характеристики зовнішнього оточення, ринкові показники, характеристики аналогів. В основу розрахунку вартості Об'єкта даним підходом покладений потенційний дохід від володіння нерухомістю. Даний підхід заснований на принципах очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів. При якісному маркетингу жоден розумно діючий інвестор

не заплатить за об'єкт суму більшу, а розумний продавець не продасть за суму меншу, чим поточну вартість очікуваних вигід від володіння об'єктом. Потенційний покупець також не заплатить за об'єкт нерухомості суму більшу, ніж вартість відомої йому нерухомості, що володіє тією же корисністю.

Результат, отриманий поєднанням порівняльного і витратного підходу максимально враховує тенденції ринку, оскільки опирається на вихідні дані відкритого ринку на момент оцінки, повною мірою відповідає ринковим умовам й обраній базі оцінки - ринкова вартість. Якість використаних у розрахунках вихідних даних й іншої інформації відповідає необхідному рівню при оцінці майна.

З огляду на вищезгадане, як остаточне значення ринкової вартості Об'єкта Оцінювач приймає значення, отримане шляхом поєднання порівняльного і витратного підходу. Оскільки, при розрахунку використались данні відкритого ринку які мають документальне підтвердження, достовірні, не визивають сумніву та в повній мірі відображають ринкову ситуацію, що склалась на ринку житла.

Тому ринкова вартість Об'єкта оцінки, на думку Оцінювача, може визначатися результатом, отриманим шляхом поєднання порівняльного і витратного підходу. Результат, отриманий даним методом, відповідає ринковим умовам і поняттю ***ринкова вартість*.**

Т.о., ринкова вартість для будівлі , з урахуванням округлення, становить:

2 579 540,0 гривень без ПДВ

(Два мільйона п’ятсот сімдесят дев’ять тисяч п’ятсот сорок грн.)

Висновок

В процесі оцінки були враховані найбільш значимі фактори, що впливають на вартість Об'єкта:
- Нормативно-законодавча база;
- Ціль оцінки;
- Якість вихідної інформації;
- Функціональний профіль;
- Технічні й економічні характеристики;
- Характер розміщення в інфраструктурі міста та будівлі;
- Фізичний знос і т.д.

За узгодженням результатів оцінки, вартість Об'єкта – будівлі, що розташована за адресою: Сумська обл., м. Глухів, вул. Київський шлях, буд. 2, та належить ТОВ «Сумиальянсбудсервіс», станом на дату оцінки, заокруглено визначена в розмірі:

2 579 540,0 гривень без ПДВ

(Два мільйона п’ятсот сімдесят дев’ять тисяч п’ятсот сорок грн.)

Оцінювач: **А.М. Педченко**
(Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача
МФ №3267 від 19.02.2007 р.)

Суб’єкт оціночної діяльності **А.М. Педченко**
(Сертифікат суб’єкта оціночної діяльності
№11171/10 від 03.12.2010 р.)

м.п.

Література

1. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». Затверджено Постановою КМ України № 1440 від 10.09.2003.
2. Постанова ВР України № 2270-12 від 10.04.92 «Закон України «Про оренду державного та комунального майна».
3. Дж. Харрисон. Оцінка нерухомості. Москва. 1994р.
4. Норми професійної діяльності оцінювача / Утв. Радою УТО від 11 квітня 1995 р.
5. Збірники «Укрупнених показників відбудовної вартості будинків і споруд, що знаходяться в установах і організаціях на державному бюджеті» / Утв. Держбуд СРСР, 1970 р.
6. Стандарт ЖКГУ «Правила визначення фізичного зносу житлових будинків». Затверджений наказом Міністерства з питань ЖКГУ від 03.02.2009р. №21.
7. Методичні рекомендації з оцінки ринкової вартості нерухомості. Л. Симонова, Я. Маркус, Київ-1995.
8. Методика визначення фізичного зносу цивільних будинків. Затверджена Міністерством комунального господарства РСФСР №404 від 27.10.1970 р.
9. Загальна частина до збірників УПВВ. Затверджена Держкомітетом Ради Міністрів СРСР по справах будівництва 13 серпня 1971 р.
10. С. П. Коростєлев. Основи теорії і практики оцінки нерухомості. Навчальний посібник. – М.: 1998.
11. Національний стандарт № 2 “Оцінка нерухомого майна”. Затверджено Постановою КМ України № 1442 від 28.10.2004.
12. Грибовский С.В. Оцінка дохідної нерухомості. - Спб: Питер, 2001.
13. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності в Україні» № 2658-III від 12.07.2001. - Урядовий кур'єр від 12.09.2001
14. Газетні публікації.
15. Ю.В. Бейлезон. Конспект лекцій по основних принципах оцінки технічного стану будинків і споруджень. – РОО, курс лекцій «Основи оцінки нерухомості».

Додатки