

ЗАТВЕРДЖУЮ

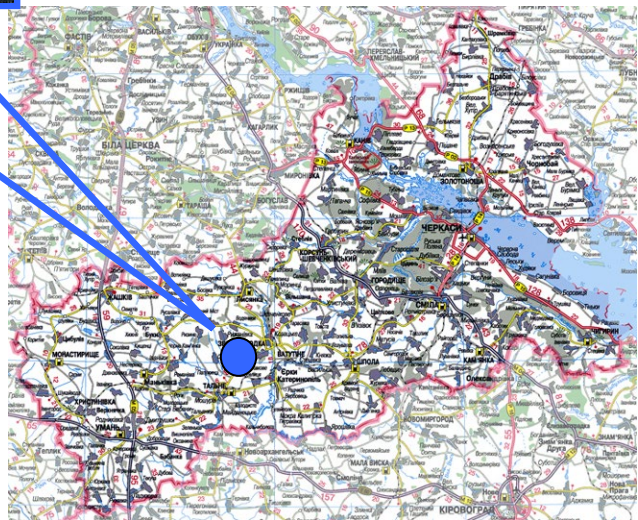
Директор приватного підприємства
“АЖІО.”

Клименко В.О.

30 червня 2022 року

ЗВІТ

про оцінку ринкової вартості нежитлової будівлі, що знаходиться за адресою: Черкаська обл.,
Звенигородський р-н, с. Попівка, вул. Горошка В.Ф., буд. 109/4.
Оцінка виконана з метою визначення вартості оренди приміщень комунальної власності, згідно
чинного законодавства.
станом на 30 червня 2022 року



ЗАМОВНИК

Виконавчий комітет Водяницької сільської ради

ВИКОНАВЕЦЬ

ПП “Ажіо.”

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності
№ 148/2022 від 23 квітня 2022 року,
видане ФДМ України.

м. Черкаси, 2022 р.

Зміст

ВИСНОВОК.....	3
1. ВСТУП.....	4
1.1. Підстава для проведення оцінки	4
1.2. Мета оцінки.....	4
1.3. Обґрунтування вибору бази оцінки	4
1.4. Перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки та припущення, у межах яких проводилася оцінка.....	4
1.5. Додаткова робота.....	4
1.6. Конфіденційність.....	5
1.7. Основні дефініції і термінологія	5
1.8. Перелік нормативно-правових актів і літератури, вихідні дані, відповідно до яких проводилась оцінка	6
1.9. Дата оцінки, дата завершення складання звіту та термін дії звіту	6
1.10. Форма звіту	6
2. ОЦІНЮВАНІ ПРАВА.....	6
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ.	7
4. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ.....	11
5. АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ.....	12
6. МЕТОДИКА ОЦІНКИ ТА ВИБІР КОНЦЕПЦІЇ ВАРТОСТІ.....	13
7. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТІВ ОЦІНКИ.....	14
7.1 ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТІВ ОЦІНКИ В МЕЖАХ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ.....	14
7.2 ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ В МЕЖАХ ВИТРАТНОГО ПІДХОДУ.....	32
8. УЗГОДЖЕННЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ	38
9. ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА.....	39
10. ДОДАТКИ.....	40

ВИСНОВОК

Замовник оцінки	Виконавчий комітет Водяницької сільської ради.
Балансоутримувач	Виконавчий комітет Водяницької сільської ради.
Виконавець	ПП "Ажіо." Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 148/2022 від 23 квітня 2022 року, видане ФДМ України.
Підстава для проведення оцінки	Договір на проведення оцінки № 244/22 від 30.06.2022 року між Виконавчим комітетом Водяницької сільської ради та ПП «Ажіо.».
Об'єкт оцінки	Нежитлова будівля, літ. А з прибудовою літ. а, загальною площею 330,3 кв.м., огорожа №1. Вхід до оцінюваної будівлі здійснюється з основного входу будівлі, та декількох допоміжних входів. Стіни будівлі – з/бетонні панелі. Рік будівництва 1983. Фізичний стан будівлі можна охарактеризувати як задовільний. За аналізом найбільш ефективного використання об'єкт оцінки виробничо-складського призначення.
Адреса об'єкту оцінки	Черкаська обл., Звенигородський р-н, с. Попівка, вул. Горошка В.Ф., буд. 109/4.
Форма власності	Комунальна.
Правовий статус земельної ділянки під об'єктом нерухомості	Тип власності: Комунальна власність. Земельна ділянка є несформованою.
Надані документи Замовником, які містять вихідні дані	Лист-замовлення на проведення оцінки. Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Технічний паспорт.
Існуючі та потенційні обмеження	Оцінюване майно на дату оцінки не обтяжене в жодний відомий оцінювачу спосіб.
Мета оцінки	Оцінка виконана з метою визначення вартості оренди приміщень комунальної власності, згідно чинного законодавства.
Вид вартості	Ринкова вартість.
Застосовані методичні підходи	Доходний, Порівняльний.
Дата оцінки	30 червня 2022 року.
Дата складання звіту	30 червня 2022 року.
Форма звіту	Повна.
Використані стандарти і методики оцінки	В даній роботі Суб'єктом оціночної діяльності використані : Національний стандарт №1 „Загальні принципи оцінки майна та майнових прав”, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440, Національний стандарт №2 „Оцінка нерухомого майна”, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №1442.
Загальна вартість об'єкту оцінки	95 960,00 (дев'яносто п'ять тисяч дев'ятсот шістьдесят) гривень без врахування ПДВ.
Термін дії оцінки	Результат оцінки дійсний протягом 18 місяців з дати оцінки.

Оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво МФ № 58-1 від 04.07.2020 року

ФДМ України та МІБ

Приватне підприємство "Ажіо."

сертифікат №148/2022 від 23.04.2022 року ФДМУ

Клименко В.О.

Директор

Клименко В.О.

1. ВСТУП

1.1. Підстава для проведення оцінки

Суб'єкт оціночної діяльності Приватне підприємство „Ажіо.” діє на підставі договору №244/22 від 30 червня 2022 року між Виконавчим комітетом Водяницької сільської ради та ПП «Ажіо.».

Суб'єкт оціночної діяльності має право виконувати дані роботи на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності, виданого Фондом державного майна України № 148/2022 від 23 квітня 2022 року.

1.2. Мета оцінки

Метою оцінки є визначення вартості об'єкту нерухомості – нежитлової будівлі, за адресою: Черкаська обл., Звенигородський р-н, с. Попівка, вул. Горошка В.Ф., буд. 109/4, що може бути використана з метою визначення вартості оренди приміщень комунальної власності, згідно чинного законодавства.

1.3. Обґрунтування вибору бази оцінки

Оцінка нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна

(Методика оцінки об'єктів оренди, затв. постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629)

У разі оренди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна здійснюється його незалежна оцінка.

Оцінка зазначеного майна проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій або спеціальній вартості. При цьому ринкова і спеціальна вартість визначаються відповідно до вимог [Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав"](#), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 (Офіційний вісник України, 2003 р., № 37, ст. 1995).

У разі передачі в оренду нерухомого майна, орендодавцем якого є орган, визначений в абзацах другому і третьому статті 5 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", звіт про незалежну оцінку рецензується і за наявності позитивного загального висновку рецензента про відповідність такого звіту вимогам нормативно-правових актів з питань проведення оцінки висновки про вартість майна затверджується зазначеним орендодавцем.

Результати незалежної оцінки нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна оформлюються звітом про оцінку майна, який підписується оцінювачами, що безпосередньо її проводили, і скріплюється підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності. Рецензування звіту про оцінку майна здійснюється відповідно до вимог Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 (Офіційний вісник України, 2003 р., № 37, ст. 1995).

Виходячи з мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог, Оцінювач визначав ринкову вартість як базу оцінки.

1.4. Перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки та припущення, у межах яких проводилася оцінка

Виконавець проводить оцінку відповідно до норм діючого законодавства України і міжнародної практики оцінки власності.

Звіт призначений для Замовника і не може передаватися іншим юридичним або фізичним особам. Виконавець не несе відповідальності за збитки та наслідки, які можуть виникнути при використанні цього звіту з іншою метою.

Вартість об'єктів визначалась виходячи з припущення про відсутність невидимих дефектів та пошкоджень будинку і відсутності шкідливих речовин в навколишньому середовищі.

Стан об'єкту оцінки оцінювався шляхом візуального обстеження, вивчення необхідної технічної документації, планів і специфікацій.

Вся інформація, що надана Замовником та підтверджена документально, приймалась як достовірна. Юридична експертиза наданої документації Оцінювачем не проводилася.

Інформація про рівень ринкових цін, що використана для даної оцінки, вважається правдивою.

1.5. Додаткова робота

Договором і даним Звітом Суб'єкт оціночної діяльності не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні свідчення або бути присутнім в суді по питаннях, пов'язаних з об'єктом оцінки у

випадках, не передбачених чинним законодавством України, якщо це не обумовлено договором або на це не буде іншого договору. Суб'єкт оціночної діяльності не зобов'язаний виконувати роботи щодо відновлення (актуалізації на іншу дату оцінки) цього Звіту після його офіційної передачі Замовникові.

1.6. Конфіденційність

Суб'єкт оціночної діяльності зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, і всіх висновків, які містяться в цьому Звіті.

1.7. Основні дефініції і термінологія

Згідно Національного стандарту № 1 терміни вживаються в значенні:

база оцінки - комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та мови використання її результатів;

вартість - еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей;

вихідні дані – документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки;

дата оцінки – дата (число, місяць, рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість;

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

знос (знецінення) – втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна;

ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав - встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього;

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;

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 нерухомого майна;

ліквідаційна вартість - вартість, яка може бути отримана за умови продажу об'єкта оцінки у строк, що є значно коротшим від строку експозиції подібного майна, протягом якого воно може бути продане за ціною, яка дорівнює ринковій вартості;

оціночні процедури - дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку;

об'єкти оцінки – майно та майнові права, які підлягають оцінці. Об'єкти оцінки класифікуються за різними ознаками, зокрема, об'єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу;

об'єкти оцінки в матеріальній формі – нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно;

подібне майно - майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість;

принципи оцінки - покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори та закономірності формування вартості майна;

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;

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

ціна - фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно.

Згідно Національного стандарту № 2 терміни вживаються в значенні:

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;

функціональний аналог - нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки;

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;

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.

1.8. Перелік нормативно-правових актів і літератури, вихідні дані, відповідно до яких проводилась оцінка

- Закон України "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні"
 - Національний стандарт №1 (НСО №1) «Загальні принципи оцінки майна та майнових прав», затв. Постановою КМУ від 10.09.2003г. №1440
 - Національний стандарт №2 (НСО №2) «Оцінка нерухомого майна», затв. Постановою КМУ від 28 жовтня 2004 р. N 1442
 - Методика оцінки об'єктів оренди, затв. постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629
 - Цивільний кодекс України зі змінами та доповненнями
 - Періодичні друковані видання «От и до», «Авізо», Інтернет сторінки, інформація ріелторських компаній міста.
 - Договір на проведення оцінки №244/22 від 30 червня 2022 р.
- Вихідні дані:
Лист-замовлення на проведення оцінки.
Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно.
Технічний паспорт.
У разі застосування оцінювачем інших літературних джерел, посилання на них міститься у відповідних розділах Звіту.

1.9. Дата оцінки, дата завершення складання звіту та термін дії звіту **Датою оцінки є 30 червня 2022 року.**

Дата завершення складання звіту – 30 червня 2022 року

Оцінювачем визначений термін дії висновку Суб'єкта оціночної діяльності про вартість майна і звіту про оцінку – 12 місяців від дати оцінки, згідно Методики оцінки об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів. постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629 із змінами.

Результати незалежної оцінки є чинними протягом дванадцяти місяців від дати оцінки, якщо інший строк не передбачений у звіті щодо незалежної оцінки.

1.10. Форма звіту

Повний звіт у письмовій формі, 1 (один) том у 2 (двох) примірниках.

2. ОЦІНЮВАНІ ПРАВА

В оціночній практиці оцінка майна має на увазі не тільки визначення вартості фізичних характеристик земельної ділянки і відповідних поліпшень, але і, перш за все, оцінку майнових прав на об'єкт оцінки.

Якість володіння власністю залежить від повноти і складу прав, які з нею пов'язані, тобто предметом оцінки є не тільки фізична, а і правова сторона об'єкту.

Таким чином, проводиться не оцінка вартості об'єкту як такого, а оцінка прав на даний об'єкт, а саме: право користування, розпорядження, володіння, привласнення, відчуження та виходячи з них повноваження або так звані специфікації прав власності, а саме: право на безпеку, спадкоємство, безстроковість, заборона шкідливого використання і ряд інших.

До оцінки представлений нежитлова будівля, загальною площею 1169,6 кв.м., розташована за адресою: Черкаська обл., Звенигородський р-н, с. Попівка, вул. Горошка В.Ф., буд. 109/4.

Нежитлова будівля перебуває у комунальній власності. На балансі Виконавчого комітету Водяницької сільської ради.

Роботи по визначенню вартості нежитлової будівлі виконана у відповідності до замовлення балансоутримувача Виконавчого комітету Водяницької сільської ради, що не суперечить вимогам статті 11 Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”.

Договір про проведення робіт з оцінки майна №244/22 від 30 червня 2022 року укладений між Виконавчим комітетом Водяницької сільської ради та суб’єктом оціночної діяльності ПП “Ажіо.” (сертифікат №148/2022 виданий Фондом Державного майна України 23 квітня 2022 року), в особі директора Клименко В.О., яка діє на підставі Статуту.

Договір укладений на підставі листа-замовлення на проведення оцінки.

Метою оцінки є визначення ринкової вартості майна, що може бути використана з метою визначення вартості оренди приміщень комунальної власності, згідно чинного законодавства.

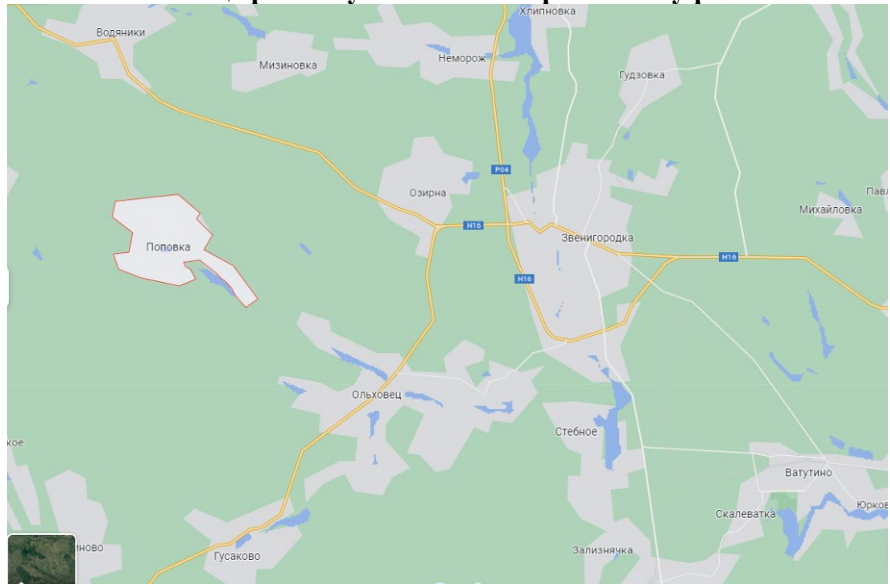
Під час визначення вартості об’єкту оцінки була застосована ринкова база оцінки, яка відповідає визначенню ринкової вартості.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ’ЄКТУ ОЦІНКИ.

Об’єкт оцінки	Об’єктом оцінки є Нежитлова будівля, літ. А з прибудовою літ. а, загальною площею 330,3 кв.м. Вхід до оцінюваного приміщення здійснюється з основного входу будівлі, та декількох допоміжних входів. Стіни будівлі – з/бетонні панелі. Рік будівництва 1983. Фізичний стан будівлі можна охарактеризувати як задовільний. За аналізом найбільш ефективного використання об’єкт оцінки виробничо-складського призначення.
Адреса об’єкту оцінки	Оцінюваний об’єкт нерухомості знаходиться за адресою: Черкаська обл., Звенигородський р-н, с. Попівка, вул. Горошка В.Ф., буд. 109/4.
Правовий статус земельної ділянки під об’єктом нерухомості	Тип власності: Комунальна власність. Земельна ділянка є несформованою.
Глобальне місцезнаходження об’єкту оцінки	Об’єкт оцінки знаходиться в с. Попівка.  Попівка – село в Україні, у Звенигородському районі Черкаської області, центр сільської ради. Населення — 565 чоловік, дворів — 317 (2009). Село розташоване за 12 км на захід від районного центру — міста Звенигородка та за 25 км від залізничної станції Звенигородка. У селі функціонують сільська бібліотека, Будинок культури, фельдшерсько-акушерський пункт, церква, відділення зв’язку, філія Ощадбанку, два продовольчі магазини. У 2007 році село газифіковане. У 2010 проведено освітлення центральної вулиці. У 2012 проведено капітальний ремонт братської могили.

Локальне
місцезнаходження
об’єкту оцінки

Місце розташування в Чигиринському районі



Об’єкт оцінки розташований в серединній частині с. Попівка. Мікрорайон, в якому знаходиться об’єкт оцінки, має низькорозвинену соціальну інфраструктуру.

Фотофіксація об’єкту оцінки

Нежитлова будівля - Нежитлова будівля, літ. А, а.

Вид зсередини



Вид ззовні



Технічні характеристики об'єкту оцінки

Окреморозташована одноповерхова нежитлова будівля з прибудовою, загальною площею 330,3 кв.м.
Рік будівництва 1983.

Стіни – з/бетонні. Фундамент – бетонний. Перекриття – з/бетонні плити перекриття.
Загальний фізичний стан об'єкту оцінки можна охарактеризувати як задовільний. Фізичний знос об'єкту оцінки становить на рівні 40%. Основні конструктивні елементи цілком придатні для корисного використання за існуючим та первісним призначенням.

Характеристики конструктивних елементів будівлі, літ. А,а та її фізичного зносу та відсоток наявних конструктивних елементів

Сб.18-І-табл.24

Найменування конструктивних елементів	Характеристика конструктивних елементів	Характеристика фізичного стану конструктивних елементів	Питома вага елемента, %	Питома вага з поправками Пв.п., %	Фізичний знос елемента, %	Середньозважений знос з е.з., %
Фундамент	бетонний	Вивітрювання розчину зі швів між блоками, сліди вогкості на поверхні цоколя.	10	10	30	3,00
Стіни	з/бетонні, червона цегла	Глибоко розкриті усадкові тріщини, вивітрювання розчину зі стиків, сліди постійного протікання, промерзання і продування стиків. Вивітрювання розчину зі швів цегляної кладки; послаблення цеглин, руйнування окремих цеглин.	34	34	35	11,90
Перекрыття	з/бетонні плити перекриття	Сліди протікання на стелі, вологість, часткове руйнування, відпадання шпатлівки. Глибокі тріщини в місцях сполучення з несучими стінами, сліди вогкості. Значне зміщення плит перекриття одна відносно іншої по висоті, сліди протікання у місцях опирання плит на зовнішні стіни	16	16	30	4,80
Дах і покрівля	рулонна	Руйнування верхнього і частково нижнього шару покриття; вздуття, що потребує заміни від 10 до 25% покриття покрівлі; іржавіння і руйнування настінних жолобів, протікання покрівлі місцями.	7	7	45	3,15
Підлога	бетонна	Окремі дрібні вибоїни і волосяні тріщини. Масові глибокі вибоїни.	8	8	40	3,20
Проєми	вікна, двері.	Вікна – скляні блоки. Частина блоків відсутня, частина блоків має сліди механічних пошкоджень. Ворота металеві –корозія деталей дверних полотен і коробки, механічні пошкодження заповнення дверей, нещільне примикання дверей.	8	8	50	4,00
Оздоблювальні роботи	біління	Масові плями, відшарування, здуття і відпадання шару біління, іржаві плями.	4	4	60	2,40
Сан-технічне	електромережа	Несправності системи проводки, щитків, відсутність	3	3	60	1,80

обладнання		частини приладів, оголення дротів, сліди значних ремонтів				
Інше			10	10	60	6,00
ВСЬОГО			100			40,25≈ 40,00
Загальний фізичний знос будівлі		$Z_f = (\sum Z_{с.з.} \times 100) / \sum P_{в.п.}$	40% - задовільний стан			

В цілому загальний фізичний стан об'єкту оцінки можна охарактеризувати як задовільний. В поточному фізичному стані можливе використання за первісним та існуючим функціональним призначенням. Об'єкт нерухомості потребує виконання часткових робіт відновленню частини конструктивних елементів.

Визначення зносу об'єкта та впливу виявлених ознак зносу на вартість об'єкта.

Національний стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440, трактує Знос (знецінення) як втрату вартості майна порівняно з вартістю нового майна.

Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що не усувається, або усунення його є економічно недоцільним.

Національний стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна" затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442 для визначення зносу об'єктів або їх елементів дозволяє застосовувати метод розбивки або метод строку життя.

Метод розбивки передбачає обґрунтування та визначення величини кожного виду зносу, що наявний в об'єкта оцінки, окремо.

Величина фізичного зносу розраховується за кожним конструктивним елементом окремо або шляхом узагальненої оцінки виходячи з фактичного фізичного (технічного) стану земельних поліпшень в цілому на дату оцінки.

Величина функціонального зносу розраховується виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного нерухомого майна на ринку (відсутності певних споживчих характеристик або наявності надлишкових споживчих якостей земельних поліпшень).

Функціональний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак функціонального зносу.

Визначення ознак зносу проводилось шляхом візуального обстеження окремих конструктивних елементів будівлі в цілому, обстеження окремих приміщень, прилеглої території і співставлення результатів візуального обстеження з наведеними в нормативних та інструктивних документах з питань експлуатації будівель характеристиками деформацій та пошкоджень, що впливають на безпечну експлуатацію будівель.

Нормативну базу з питань безпечної експлуатації будівель та надійної і безпечної експлуатації будівель різного призначення формують:

- Постанова Кабінету Міністрів України від 05 травня 1997 року № 409 "Про забезпечення надійності та безпечної експлуатації будівель, споруд та інженерних мереж";
- Наказ Держбуду України, Держнаглядохоронпраці України і Держкомжитлокомунгоспу України від 08 червня 1997 року № 108/177/49;
- ДБН 362-92 Оцінка технічного стану сталевих конструкцій виробничих будівель і споруд, що знаходяться в експлуатації, затверджені Наказом Держбуду України від 15 березня 1992 р;
- ДБН В. 1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ», затверджений наказом Мінрегіонбуду України від 30 грудня 2008 р. № 709 та від 22 червня 2009 р. № 245 з наданням чинності з 01.12.2009 р.
- Методичні рекомендації по обстеженню частин будівель, споруд та їх конструкцій, Наказом Держбуду України від 27 листопада 1997р. №32/288;
- Правила визначення фізичного зносу житлових будинків затверджені Наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009 року № 21

При натурному огляді об'єкту нерухомості Оцінювачем не виявлені будь-які ознаки зносу, що потенційно можуть впливати на подальшу безпечну та надійну експлуатацію оцінюваної будівлі, хоч і відсутня частина конструктивних елементів, проте основна частина конструктивних елементів придатні для подальшого корисного використання.

4. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ

Нерухомість – це майно, котре можна використовувати в декілька способів. Оскільки в залежності від способу використання об’єкта нерухомості, величина його вартості буде змінюватись, то результати оцінки повинні розраховуватись за способом використання нерухомості, який є для неї найбільш ефективним.

Найкраще та найбільш ефективне використання – це ймовірний спосіб використання, який є юридично дозволеним, фізично можливим, економічно виправданим, з фінансової точки доступним і таким, що приводить до найбільшої вартості оцінюваної нерухомості.

Оскільки об’єкт оцінки – нежитлова будівля, то варіант найбільш ефективного використання, як земельна ділянка умовно вільна від забудови ми не розглядаємо.

На практиці аналіз найбільш ефективного використання об’єкту нерухомості виявляється шляхом перевірки відповідності розглянутих варіантів використання наступним категоріям:

- бути фізично можливим, тобто відповідати ресурсному потенціалу;
- бути законодавчо дозволеним, тобто термін і форма передбачуваного використання не повинна потрапляти під дію існуючих і потенційних правових обмежень;
- бути фінансово можливим, тобто використання повинне забезпечити дохід, рівний або більше порівняно з операційними витратами, фінансовими зобов’язаннями і капітальними витратами;
- бути максимально ефективним, тобто мати найбільшу продуктивність серед варіантів використання, вірогідність реалізації яких підтверджується ринком.

Для будь-якої нерухомості може існувати оптимальне використання земельної ділянки як вільне і відмінне від нього оптимальне використання власності як поліпшеної. Поки вартість власності з поліпшеннями буде більше вартості ділянки без поліпшень, найбільш ефективним використанням буде використання власності з поліпшенням.

Об’єкт оцінки є нежитлова будівля з огорожею. Розглядаючи НЕВ відносно об’єкту оцінки використання земельної ділянки, як вільної від забудови, недоцільне, так як поруч наявна велика кількість земельних ділянок вільних від будь-якої забудови. Витрати, пов’язані зі звільненням будівлі, будуть перевищувати поточну ринкову вартість земельної ділянки під даною забудовою.

Ґрунтуючись на вище сказаному, на думку оцінювача на сьогоднішній момент і у перспективі розгляд гіпотетичних варіантів зносу існуючої будівлі і будівництва на її місці нерухомості, істотно відмінної по своїх об’ємно-архітектурних рішеннях, з іншим функціональним призначенням, є неможливим і аналіз найбільш ефективного використання ділянки як незабудованої не проводився.

Використання земельної ділянки як неосвоєної.

Аналіз найкращого і найбільш ефективного використання об’єктів нерухомості дозволяє визначити найбільш прибуткове і конкурентоспроможне використання об’єкта нерухомості - тобто те використання, якому відповідає максимальна вартість об’єкта. Найбільш ефективне використання об’єкта нерухомості має відповідати чотирьом критеріям :

- Бути законодавчо дозволеним;
- Бути фізично можливим;
- Бути економічно виправданим;
- Приносити максимально можливий прибуток.

Юридичний дозвіл. Звичайно будь-яке використання об’єкта повинно бути юридично дозволене. В даному випадку, оцінюваний об’єкт має певний заздалегідь юридично визначений варіант використання. В даному випадку, представлений до оцінки об’єкт відноситься до нежитлового фонду, що відповідно обумовлює певні визначені законодавством права щодо користування ним. Отже, перший варіант використання є цілком обумовлений наявним юридичним статусом об’єкта, як виробничо-складського приміщення.

Фізична придатність. Використання об’єкта повинно бути фізично можливим. Звичайно певні варіанти використання об’єкту можуть обмежуватися його фізичними характеристиками, такими як: площа, висота стелі, конструктивні характеристики та об’ємно-планувальні рішення, технічний стан, наявність відповідних елементів внутрішньої інфраструктури. Планувальні рішення нежитлової будівлі в цілому відповідають її первісно визначеному функціональному призначенню. Для подальшого корисного використання оцінювана будівля потребує виконання робіт по оновленню внутрішнього облаштування.

Економічна доцільність. В даному випадку, при аналізі варіантів використання оцінюваного об’єкта повинен бути прийнятий до уваги існуючий на ринку попит на кожний з варіантів та наявність інших об’єктів, зручних для подібного використання, які і формують пропозицію. Усі юридичний дозвіл та фізично можливі варіанти використання, що не відповідають економічній доцільності повинні бути відхилені, а ті, що залишилися, дозволять оцінити потенційну прибутковість. Економічна доцільність

використання об'єкта нерухомого майна залежить від багатьох факторів, при цьому, насамперед лише попит, що формує ринок через взаємовідносини продавця та покупця (орендодавця та орендаря) є одним з головних чинників можливого використання об'єкта. Розташування об'єкту нерухомого майна як раз тут має найбільш вагомий вплив. В даному випадку, оцінюваний об'єкт в межах кварталу який має баланс адміністративної/торгової та житлової забудови. Зазначене відповідним чином говорить, що використання об'єкта за виробничо-складського призначенням є цілком економічно доцільним.

Найбільша прибутковість. Четвертим критерієм оцінки найбільш ефективного використання об'єкта є його перевірка на максимум прибутку. На цьому етапі серед усіх юридично дозволених, фізично можливих та економічних варіантів використання обирається той, що здатний приносити максимум прибутку його власнику, а відповідно і визначає максимальну вартість самого об'єкта, що оцінюється. Проведений аналіз існуючих на ринку пропозицій до оренди об'єктів різного комерційного призначення показує більш високий рентний рівень таких об'єктів, як оцінюваний при його використанні як адміністративне. Отже, проведений аналіз цілком наявно свідчить, що використання оцінюваного об'єкта саме в якості виробничо-складських площ може вважатися найбільш прибутковим.

Аналізуючи можливі варіанти і ефективність використання об'єкта нерухомості з урахуванням фізичних характеристик, прав власності, відсутність правових обтяжень та планувальних обмежень, беручи до уваги споживчі властивості об'єкта нерухомості, фінансову і технологічну обґрунтованість, ринковий попит на різні види нерухомості, який склався в районі розташування об'єкта оцінки, Оцінювач дійшов висновку, що найкращим і найбільш ефективним використанням оцінюваного об'єкта буде поточне використання – виробничо-складське.

5. АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Після введення воєнного стану в Україні доступ до більшості державних реєстрів був суттєво обмежений, що фактично унеможливило багато операцій на ринку нерухомості. Наразі влада вже почала послаблювати заборони та поступово повертати повноцінне виконання функцій держави. Зокрема, Постановою Кабміну "Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану" від 19.04.2022 р. № 480 (надалі - Постанова №480) внесено низку змін до нормативно-правових актів, що регулюють правила доступу до державних реєстрів та вчинення певних нотаріальних та реєстраційних дій, якими поступово знімається повне блокування роботи державних реєстрів. Зокрема, відновлюється доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (надалі - Реєстр прав), та встановлюються окремі норми та правила щодо порядку доступу та вчинення реєстраційних дій.

Ці кроки з боку держави мають дати стимул для того, аби ринок нерухомості перезапустився, а питання, з якими стикнулися його учасники впродовж війни, знайшли вирішення. Постанова №480 має дати зелене світло новим угодам з переходу прав власності на об'єкти нерухомості, що має зрушити ринок в цілому. Вона також дозволить нарешті виконати й багато прозаїчніших речей: наприклад, орендарі й орендодавці зможуть внести зміни до чинних договорів оренди та офіційно їх зареєструвати.

В Україні на ринку нерухомості почали проявлятися ознаки відновлення попиту.

Експерти пов'язують збільшення попиту на купівлю нежитлової нерухомості в регіонах України, де немає бойових дій, із припливом переселенців, у яких є гроші для придбання нерухомості, але які не хочуть витрачатися на дорогу оренду.

Однак інвестувати в нежитлову нерухомість поки мало хто наважується. Експерти також не очікують швидкого відновлення ринку промислової нерухомості й після відкриття Держреєстру, без якого фактично заблоковані всі легальні операції з нерухомістю. Тому і відсутній сформований ціновий рівень нерухомості промислового призначення.

Багато українських промислових підприємств не пережили перебудову 90-х і хвилю економічних криз, яка прокотилася по країні з початку 2000-х.

Виробництво під час війни 2022 року було частково призупинено, а приміщення залишилися пустувати.

За результатами дослідження ринку промислової нерухомості Черкаської області встановлено, що на ринку переважно пропонуються комплекси забудови за радянські часи.

За результатами дослідження ринку нежитлової нерухомості Черкаської області та України в цілому встановлено, що на ринку переважно пропонуються комплекси забудови за радянські часи. Частина комплексів реконструйована. Ринок нежитлової нерухомості Черкаської області має різко виражені 2 сегменти:

перший – це нежитлові об’єкти, що зараз не використовуються та потребують капітальних інвестицій, щоб у них можливо було працювати. Такі об’єкти виставлені на продаж за ціною до 10-20 дол./кв.м.

другий – це нежитлові об’єкти, що працюють та підтримуються власниками у належному стані (всі комунікації працюють, проводяться поточні ремонти). Такі об’єкти виставлені на продаж від 50 дол./кв.м., в залежності від місця розташування, наявності обладнання тощо.

Багато українських промислових підприємств не пережили перебудову 90-х і хвилю економічних криз, яка прокотилася по країні з початку 2000-х.

Виробництво під час війни 2022 року було призупинено, а приміщення залишилися пустувати.

За результатами дослідження ринку промислової нерухомості Черкаської області встановлено, що на ринку переважно пропонується нерухомість забудови за радянські часи.

6. МЕТОДИКА ОЦІНКИ ТА ВИБІР КОНЦЕПЦІЇ ВАРТОСТІ

Оціночні підходи, які використовуються при визначенні вартості майна.

В оціночній практиці з метою оцінки об’єктів нерухомості можуть використовуватися такі методичні підходи:

- дохідний; порівняльний; витратний.

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

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

За допомогою дохідного підходу визначається ринкова вартість та інвестиційна вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності, зокрема ліквідаційна вартість, вартість ліквідації тощо.

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

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

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

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

Для оцінки об’єктів незавершеного будівництва, земельних ділянок під забудовою, їх поліпшень, окремих складових цілісного майнового комплексу може застосовуватися метод залишку. Цей метод ґрунтується на врахуванні принципу внеску (граничної продуктивності) і є результатом комбінування витратного та дохідного підходів.

Розрахунок у рамках дохідного підходу враховує найбільш ефективне використання об’єкта, ґрунтується на реальних даних ринку оренди комерційної нерухомості в районі місця розташування об’єкта оцінки і дає об’єктивне уявлення про ринкову привабливість оцінюваної будівлі як об’єкту доходної власності.

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

цін продажу об'єктів, подібних об'єкту оцінки, з внесенням відповідних коригувань з метою врахування відмінностей між об'єктами-аналогами та об'єктом оцінки.

На ринку нерухомості представлена достатня кількість подібних об'єктів нерухомості оцінюваному, тому оцінювач мав можливість визначити в рамках порівняльного підходу вартість об'єкту.

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Витратний підхід базується на визначенні суми витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки на дату оцінки з подальшим її корегуванням на суму його зносу та знецінення. Стосовно будівель під затратами на відтворення розуміють затрати на будівництво, стосовно рухомого майна - або витрати на створення власними силами або ціну нового абсолютно аналогічного чи близько подібного об'єкта. Основними методами витратного підходу є метод відтворення та метод заміщення функціональним аналогом.

Базується на припущенні, що покупець не заплатить за готовий об'єкт більше, ніж за створення об'єкта аналогічної корисності. Згідно п. 6 Національного стандарту оцінки №2 витратний підхід 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. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне.

З врахуванням мети оцінки, а саме: передача приміщень в оренду, остаточне значення вартості оцінюваного об'єкта, може бути визначене на підставі результатів розрахунку за доходним підходом.

Порівняльний підхід для цілей даної оцінки застосовувався в якості **інформативного**, для отримання орієнтирів щодо вартості функціонально близьких об'єктів в порівняних умовах розташування та технічно-планувальних характеристик.

7. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТІВ ОЦІНКИ

7.1 ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТІВ ОЦІНКИ В МЕЖАХ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ.

Загальні положення

При застосуванні методу прямого порівняльного аналізу продаж вартість об'єкту визначається шляхом порівняння з цінами продажу або пропозицій подібних об'єктів. Основою застосування даного методу є той факт, що вартість об'єкту безпосередньо пов'язана з ціною продажу або ціною пропозиції аналогічних об'єктів. Кожен аналог порівнюється з об'єктом. У ціну аналога вносяться поправки, істотні відмінності, що відображають, між ним і оцінюваним об'єктом.

Для здійснення розрахунків методом порівняльного аналізу продажів Оцінювачем робилися наступні кроки:

- вивчення ринку для відбору інформації про об'єкти нерухомості, які найбільш співставні з оцінюваним;
- збір і перевірка інформації по кожному відібраному об'єкту про вартість продажу (або вартість пропозиції), формі оплати, фізичних характеристиках, місцеположенні т.д.;
- аналіз і порівняння кожного об'єкту з оцінюваним за часом продажу, місцеположенню, фізичним характеристикам, умовам продажу і т. д.;
- коректування вартості продажу або вартості пропозиції по кожному подібному об'єкту відповідно до наявних відмінностей між ним і оцінюваним об'єктом;
- узгодження скоректованих цін подібних об'єктів нерухомості і висновок показника вартості оцінюваного об'єкту.

Для проведення порівняльного аналізу Оцінювач використовував не тільки дані про операції купівлі-продажу об'єктів, схожих з оцінюваним, але і ціни пропозиції. Такий підхід, на думку Оцінювача, виправданий з тієї точки зору, що потенційний покупець перш, ніж ухвалити рішення про покупку об'єкту нерухомості, проаналізує поточну ринкову пропозицію і прийде до висновку про можливу ціну пропонованого об'єкту, враховуючи всі його переваги і недоліки щодо представлених на ринку об'єктів.

Вибір об'єктів-аналогів

Аналоги підбирались за такими показниками:

- умови продажу – вільні;

- місце розташування – Звенигородський р-н, с. Попівка, населені пункти, прирівняні за розвитком до місцезнаходження об'єкту оцінки;
- тип об'єктів – виробничо-складського призначення; нерухомість соціально-побутового обслуговування населення.
- фізичний стан – відсутня частина конструктивних елементів, потребує часткового оновлення.
- час продажу – кінець 2021-2022 р.
- умови розрахунку – грошові кошти.

Інформація про об'єкти порівняння (пропозиції до продажу).

Об'єкт порівняння №1

<https://prozorro.sale/auction/UA-PS-2021-12-30-000016-1>

★

📌

🔍

📄

🔗

prozorro

продажі

Релокація

Благодійні аукціони

Про нас

Новини

Аналітика

Користувачам

Нежитлова будівля колишнього будинку культури, розташована за адресою: Черкаська обл, Звенигородський район, с. Смільчинці, вул. Поштова, 44а

Нежитлова будівля колишнього будинку культури не експлуатується з 2001 року, фізично зношений стан, елементи будівлі втратили первісні техніко-експлуатаційні показники. До складу будівлі входять: будинок культури "А-2", підвал "пд", сарай "Б", вбиральня "В", "Г". Рік побудови - 1971. Характеристика будівлі будинку культури: фундамент - бутовий, стіни, перегородки - цегляні, перекриття - з/б плити, покрівля - рубероїд, підлога - бетон. Електропостачання, водопровід, каналізація, газопровід - відсутні. Внаслідок руйнування м'якої покрівлі є масові протікання, штукатурка осипалась, руйнуються віконні перемички, масово випадає цегла із стін. Арматура плит перекриття зазнала корозії, видно сліди руйнування. Віконні блоки зруйновані та відсутнє скло, дверні блоки відсутні.

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО.
ДОГОВІР ПІДПИСАНО

148 590 ¹ ГРН



📞

📧

📄

UA-PS-2021-12-30-000016-1 • aa16ac33fa194364853ca7df3c47a26e

Початок прийому пропозицій

Завершення прийому пропозицій

Шукати актуальні аукціони

30.12.2021 10:59

до 19.01.2022 20:52

+

Галерея



Аукціон без умов або аукціон з умовами

Друквати протокол електронних торгів PDF • HTML

Інформація про замовника

Найменування:

Аналітика:

Код ЄДРПОУ:

Місцезнаходження:

Контактна особа:

Переглянути статистику замовника

04410982

Україна

Юрій Трепак
380982816935
t8619_sale@ukr.net

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО.
ДОГОВІР ПІДПИСАНО

148 590 ¹ ГРН



📞

📧

📄

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО.
ДОГОВІР ПІДПИСАНО

148 590 ¹ ГРН



📞

📧

📄

15

Інформація про аукціон

Період уточнень:	до 19.01.2022 20:52
Кінцевий строк подання цінових пропозицій:	19.01.2022 20:52
Початкова ціна продажу лоту:	148 590.00 ГРН без ПДВ
Розмір мінімального кроку підвищення:	1 485.90 ГРН
Розмір мінімального кроку підвищення ціни, %:	1 %
Розмір гарантійного внеску:	14 859 ГРН
Розмір гарантійного внеску, %:	10 %

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО.
ДОГОВІР ПІДПИСАНО

148 590 ГРН



Лоти виставляються:

Лот виставляється вперше

Стислий опис активу та забезпечення

Вид майна: 500 - об'єкти соціально-культурного призначення

Нежитлова будівля колишнього будинку культури не експлуатується з 2001 року, фізично зношений стан, елементи будівлі втратили первісні техніко-Розгорнути ☺

Адреса місцезнаходження майна:

Адреса місцезнаходження активу: Україна, Смільчинці, 19325, Черкаська область, Поштова, 44а ДК 021:2015: 04230000-9 - Адміністративно-офісна нерухомість

dk018 - Будівлі для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО.
ДОГОВІР ПІДПИСАНО

148 590 ГРН



Реєстр цінових пропозицій

Дата і час розкриття: 19.01.2022 20:54

Учасник	Первинна пропозиція	Остаточна пропозиція	Документи
Дмитро Михайлович Черкасов Переглянути статистику учасника	148 600 ГРН	148 600 ГРН	Документи

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО.
ДОГОВІР ПІДПИСАНО

148 590 ГРН



Протокол розкриття

Учасник	Рішення	Пропозиція	Опубліковано
Дмитро Михайлович Черкасов #2760616555 Подивитись досьє	Переможець Документи	148 600 ГРН	25.01.2022 10:53

Повідомлення про намір укласти договір

Дата і час публікації: 25.01.2022 10:53

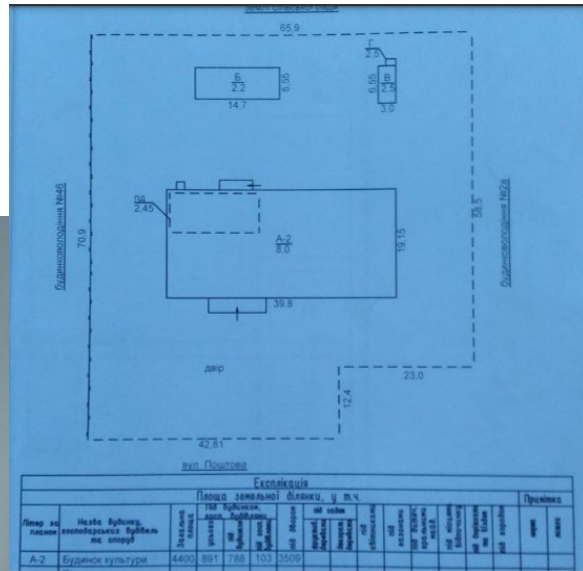
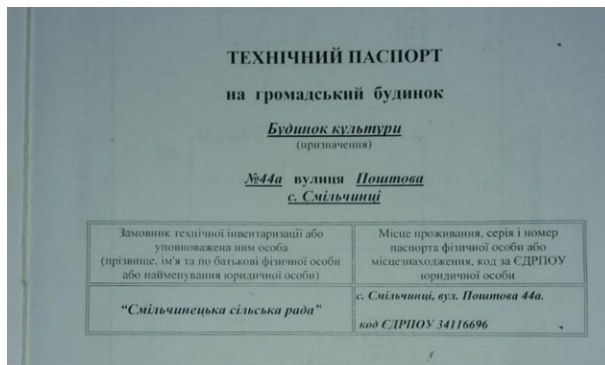
Учасник	Пропозиція	Документи
Дмитро Михайлович Черкасов #2760616555	148 600 ГРН	Документи

Укладений договір та документи до договору

Контракт	Статус	Опубліковано
договір купівлі-продажу Смільчинці.pdf	укладений	22.02.2022 12:41

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО.
ДОГОВІР ПІДПИСАНО

148 590 ГРН



Об'єкт порівняння №2

<https://prozorro.sale/auction/UA-PS-2021-12-22-000069-1>



Релокація Благодійні аукціони Про нас Новини Аналітика Користувачам

Будівля лабораторії (літ. Г) загальною площею 78,1 кв. м, смт Лисянка, Черкаська область

Одноповерхова будівля загальною площею 78,1 кв. м побудована у 1970 році. Фундамент бутовий, стрічковий; стіни із червоної цегли, покрівля – шифер, двері та вікна відсутні. Фізичний стан незадовільний. Об'єкт розташований на території Лисянської районної лікарні ветеринарної медицини. Земельна ділянка під об'єкт приватизації окремо не виділена. Об'єкт розташований на земельній ділянці, яка відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 19.06.2019 знаходиться в адмінмежах Лисянської селищної ради Лисянського району Черкаської області, кадастровий номер 7122855100:01:003:0762, площа 0,5854 га. Право постійного користування оформлено за Лисянською районною державною лікарнею ветеринарної медицини на підставі державного акту серія та номер ЯЯН*340101 виданого 11.12.2008 Лисянською селищною радою. Цільове призначення – 03.03 Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги.

UA-PS-2021-12-22-000069-1 • 1e054088f66144e8acd20516bcd6db31

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО.
ДОГОВІР ПІДПИСАНО

15 337.82 ГРН



Початок прийому пропозицій

22.12.2021 17:26

Завершення прийому пропозицій

до 19.01.2022 21:25

Шукати актуальні аукціони

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО. ДОГОВІР ПІДПИСАНО

15 337.82 ₴



WhatsApp Telegram Print

Галерея










Аукціон без умов або аукціон з умовами

Друквати протокол електронних торгів PDF • HTML

Інформація про замовника

Найменування: РЕГІОНАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ ФОНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ ПО КИЇВСЬКІЙ, ЧЕРКАСЬКІЙ ТА ЧЕРНІГІВСЬКІЙ ОБЛАСТЯХ

Аналітика: [Переглянути статистику замовника](#)

Код ЄДРПОУ: 43173325

Місцезнаходження: 03039, Україна, Київська область, Київ, Голосіївський район, ПРОСПЕКТ ГОЛОСІЇВСЬКИЙ, будинок 50

Контактна особа: Заставенко Євдокія
380472372661
BOBRYK_71@SPFU.GOV.UA

Інформація про аукціон

Період уточнень:	до 19.01.2022 21:25
Кінцевий строк подання цінових пропозицій:	19.01.2022 21:25
Початкова ціна продажу лоту:	15 337.82 ₴ без ПДВ
Розмір мінімального кроку підвищення:	153.38 ₴
Розмір мінімального кроку підвищення ціни, %:	1 %
Розмір гарантійного внеску:	1 533.78 ₴
Розмір гарантійного внеску, %:	10 %

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО. ДОГОВІР ПІДПИСАНО

15 337.82 ₴



WhatsApp Telegram Print

Лоти виставляються:

Лот виставляється вперше

Стислий опис активу та забезпечення

Вид майна: 101 - окреме нерухоме майно

Одноповерхова будівля загальною площею 78,1 кв. м 78.1 м.кв.
побудована у 1970 році. Фундамент бутовий,
стрічковий; стіни із червоної цегли, покрівля – шифер,
[Розгорнути](#)

Адреса місцезнаходження майна:

Адреса місцезнаходження активу: Україна, смт. Лисянка,
19300, Черкаська область, вул. Михайла Грушевського, 36Г
ДК 021:2015: 04212000-7 – Будівля складу, ангар тощо та їх
частини

с/к018 – Будівлі промислові та склади

Реєстр цінових пропозицій

Дата і час розкриття: 19.01.2022 21:28

Учасник	Первинна пропозиція	Остаточна пропозиція	Документи
Мороз Сергій Григорович Переглянути статистику учасника	15 337.82 ГРН	15 337.82 ГРН	Документи

Протокол розкриття

Учасник	Рішення	Пропозиція	Опубліковано
Мороз Сергій Григорович #3156211139 Подивитись досьє	Переможець Документи	15 337.82 ГРН	26.01.2022 11:59

Укладений договір та документи до договору

Контракт	Статус	Опубліковано
Договір купівлі-продажу від 16.02.2022 №359.pdf	укладений	16.02.2022 18:29

Виконання та завершення умов приватизації

Статус Договор оплачено. Очікується наказ

Етап	Статус	Дата завершення
Очікування оплати	Виконано	17.02.2022 01:00
Завершення приватизації	Виконується	09.03.2022 19:00
Виконання умов продажу	Заплановано	-

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО.
ДОГОВІР ПІДПИСАНО

15 337.82 ГРН



АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО.
ДОГОВІР ПІДПИСАНО

15 337.82 ГРН



АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО.
ДОГОВІР ПІДПИСАНО

15 337.82 ГРН



Об'єкт порівняння №3

<https://prozorro.sale/auction/UA-PS-2021-12-31-000012-1>

★

і

📄

🔧

🕒

prozorro

продажі

Релокація

Благодійні аукціони

Про нас

Новини

Аналітика

Користувачам

Нежитлова одноповерхова будівля, загальною площею 181.5 кв. м. за адресою: вул. Молодіжна, 226, с. Сердегівка Звенигородського району Черкаської області

Нежитлова одноповерхова будівля, виробничий будинок загальною площею 181.5 кв. м. за адресою: вул. Молодіжна, 226, с. Сердегівка Звенигородського району Черкаської області

UA-PS-2021-12-31-000012-1 • d1880f2729cb4aa6a0383c865eaa46d2

[Переглянути інформаційне повідомлення](#)

Початок прийому пропозицій

31.12.2021 10:08

Завершення прийому пропозицій

до 20.01.2022 20:38

Шукати актуальні аукціони

+

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО. ДОГОВІР ПІДПИСАНО

51 200 ¹ ГРН

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО. ДОГОВІР ПІДПИСАНО

51 200 ¹ ГРН

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО. ДОГОВІР ПІДПИСАНО

51 200 ¹ ГРН

Аукціон без умов або аукціон з умовами

Друквати протокол електронних торгів PDF • HTML

Інформація про замовника

Найменування:

Шполянська міська рада ОТГ

Аналітика:

[Переглянути статистику замовника](#) 📄

Код ЄДРПОУ:

04061576

Місцезнаходження:

Україна, Черкаська область, Шпола, м. Шпола вулиця Лозуватська, 59

Контактна особа:

Курінний Ігор Володимирович
+380674741229
igorkurinn@ukr.net

Інформація про аукціон

Період уточнень:

до 20.01.2022 20:38

Кінцевий строк подання цінових пропозицій:

20.01.2022 20:38

Початкова ціна продажу лоту:

51 200.00 ГРН без ПДВ

Розмір мінімального кроку підвищення:

0.01 ГРН

Розмір мінімального кроку підвищення ціни, %:

0 %

Розмір гарантійного внеску:

2 560 ГРН

📄

🔧

🕒

⬆

⬆

20

Лоти виставляються:

Лот виставляється вперше

Стислий опис активу та забезпечення

Нежитлова одноповерхова будівля, загальною площею 181,5 кв. м. за адресою: вул. Молодіжна, 226, с. Сердегівка Звенигородського району Черкаської області фундамент - бетонні блоки, стіни - цегляні, покрівля азбестоцементні листи, перекриття - залізобетонне, підлога - бетонна.

[Згорнути](#)

Адреса місцезнаходження майна:

Адреса місцезнаходження активу: Україна, с. Сердегівка Звенигородського району, 20614, Черкаська область, вул. Молодіжна, 226
ДК 021:2015: 04212000-7 – Будівля складу, ангар тощо та їх частини

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО.
ДОГОВІР ПІДПИСАНО

51 200 ГРН



Реєстр цінових пропозицій

Дата і час розкриття: 20.01.2022 20:42

Учасник	Первинна пропозиція	Остаточна пропозиція	Документи
Зеленько Володимир Миколайович Переглянути статистику учасника	52 200 ГРН	52 200 ГРН	Документи

Протокол розкриття

Учасник	Рішення	Пропозиція	Опубліковано
Зеленько Володимир Миколайович #2296005577 Подивитись досьє	Переможець Документи	52 200 ГРН	27.01.2022 10:23

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО.
ДОГОВІР ПІДПИСАНО

51 200 ГРН



Повідомлення про намір укласти договір

Дата і час публікації: 27.01.2022 10:23

Учасник	Пропозиція	Документи
Зеленько Володимир Миколайович #2296005577	52 200 ГРН	Документи

Об'єкт порівняння №4

<https://prozorro.sale/auction/UA-PS-2021-11-28-000001-1>



[Релокація](#)

[Благодійні аукціони](#)

[Про нас](#)

[Новини](#)

[Аналітика](#)

[Користувачам](#)

Громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами, приміщення бані

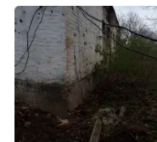
Громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами, приміщення бані, загальною площею 127,4 кв.м., що розташований за адресою: вул. Молодіжна, буд. 17, с-щ. Здобуток, Звенигородського р-н., Черкаської обл., 20409.

UA-PS-2021-11-28-000001-1 • 255fadcbdd2204de29e99716fc1fe2d36

[Переглянути інформаційне повідомлення](#)

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО.
ДОГОВІР ПІДПИСАНО

57 203 ГРН



Початок прийому пропозицій: 28.11.2021 09:39

Завершення прийому пропозицій: до 19.12.2021 20:43

Шукати актуальні аукціони

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО. ДОГОВІР ПІДПИСАНО

57 203 ¹ ГРН









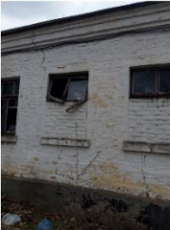




Галерея










Аукціон без умов або аукціон з умовами

Друквати протокол електронних торгів [PDF](#) • [HTML](#)

Інформація про замовника

Найменування:	Тальнівська міська рада
Аналітика:	Переглянути статистику замовника
Код ЄДРПОУ:	36566327
Місцезнаходження:	20401, Україна, Черкаська область, Тальне, вулиця Соборна, 28
Контактна особа:	Прилипка Віта Вікторівна +380967312475 talnemrzkkg@ukr.net

Інформація про аукціон

Період уточнень:	до 19.12.2021 20:43
Кінцевий строк подання цінових пропозицій:	19.12.2021 20:43
Початкова ціна продажу лоту:	57 203.00 ГРН без ПДВ
Розмір мінімального кроку підвищення:	572.03 ГРН
Розмір мінімального кроку підвищення ціни, %:	1 %
Розмір гарантійного внеску:	5 720.3 ГРН
Розмір гарантійного внеску, %:	10 %

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО. ДОГОВІР ПІДПИСАНО

57 203 ¹ ГРН







АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО. ДОГОВІР ПІДПИСАНО

57 203 ¹ ГРН







Лоти виставляються:

Лот виставляється вперше

Стислий опис активу та забезпечення

Вид майна: 101 - окреме нерухоме майно

Громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами, приміщення бані, що розташований в периферійній частині селища

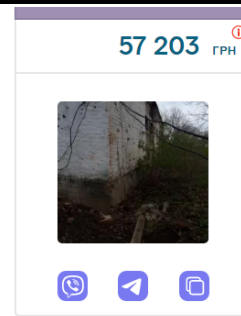
Розгорнути

Адреса місцезнаходження майна:

Адреса місцезнаходження активу: Україна, Здобуток, 20409, Черкаська область, Молодіжна 17
ДК 021:2015: 04230000-9 - Адміністративно-офісна нерухомість

0K018 - Будівлі промислові та склади

127.4 метри квадратні



Реєстр цінових пропозицій

Дата і час розкриття: 19.12.2021 20:43

Учасник	Первинна пропозиція	Остаточна пропозиція	Документи
Костюренко Станіслав Валерійович Переглянути статистику учасника	57 203 ГРН	57 203 ГРН	Документи

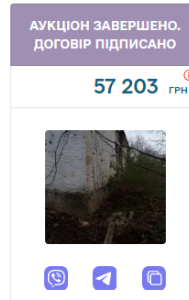
Протокол розкриття

Учасник	Рішення	Пропозиція	Опубліковано
Костюренко Станіслав Валерійович #3105914119 Подивитись досьє	Переможець Документи	57 203 ГРН	24.12.2021 15:10

Повідомлення про намір укласти договір

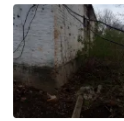
Дата і час публікації: 24.12.2021 15:10

Учасник	Пропозиція	Документи
Костюренко Станіслав Валерійович #3105914119	57 203 ГРН	Документи



АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО.
ДОГОВІР ПІДПИСАНО

57 203 ГРН

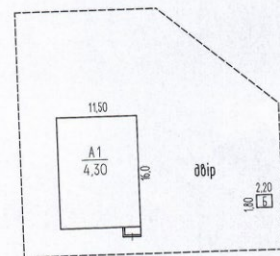


ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами
приміщення бані
вулиця Молодіжна № 17
селище Здобуток
район Звенигородський
область Черкаська

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи)

Тальнівська міська рада



дитячий садік

вул. Молодіжна

ЕКСПЛІКАЦІЯ до схеми розташування будівель та споруд

Лит. або № за планом	Назва будівель та споруд	Площі території м ² у тому числі:					
		загальна в тому числі:	участі під забудову:	під основною будівлею:	під господарськими будівлями та спорудами:	під двором:	приміщення
1	2	3	4	5	6	7	8
A1	приміщення бані	1000	192	188	4	808	
	ганок						
Б	вбиральня						

Об'єкт порівняння №5

<https://prozorro.sale/auction/UA-PS-2021-11-24-000128-1>

Релокація

Благодійні аукціони

Про нас

Новини

Аналітика

Користувачам

Приміщення автостанції. Автостанція -А1, а, загальною площею 307,1 кв.м., що розташована за адресою: Черкаська область, Золотоніський район, село Шрамківка, вулиця Щербаків,2.

Приміщення автостанції. Автостанція -А1, а, загальною площею 307,1 кв.м., що розташована за адресою: Черкаська область, Золотоніський район, село Шрамківка, вулиця Щербаків,2. Приміщення в незадовільному стані, потребує капітального ремонту. Фундамент - бетон, стіни - цегляні, перегородки- залізобетонні панелі, перекриття - залізобетонні панелі, покрівля - азбестобетонні листи, підлога - дошки, плитка, вікна та двері - дерев'яні. Об'єкт розташований на земельній ділянці площею 0,092 га, кадастровий номер 7120655700:01:002:0381.

UA-PS-2021-11-24-000128-1 • 1ee1a60c75d8403292143197cef58fd

[Переглянути інформаційне повідомлення](#)

Початок прийому пропозицій

Завершення прийому пропозицій

Проведення аукціону

Шукати актуальні аукціони

24.11.2021 16:39

до 20.12.2021 20:46

21.12.2021 12:29

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО. ДОГОВІР ПІДПИСАНО

67 540 ГРН

ПЕРЕЙТИ НА АУКЦІОН

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО. ДОГОВІР ПІДПИСАНО

67 540 ГРН

ПЕРЕЙТИ НА АУКЦІОН

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО. ДОГОВІР ПІДПИСАНО

67 540 ГРН

ПЕРЕЙТИ НА АУКЦІОН

Галерея

Аукціон без умов або аукціон з умовами

Друквати протокол електронних торгів [PDF](#) • [HTML](#)

Інформація про замовника

Найменування:	ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ ШРАМКІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ ЗОЛОТОНІСЬКОГО РАЙОНУ ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ
Аналітика:	Переглянути статистику замовника
Код ЄДРПОУ:	04407709
Місцезнаходження:	19812, Україна, Черкаська область, село Шрамківка, вулиця Незалежності, 16
Контактна особа:	Куля Анатолій Анатолійович +380975555004 rada-shr@ukr.net

Інформація про аукціон

Період уточнень:	до 20.12.2021 20:46
Кінцевий строк подання цінкових пропозицій:	20.12.2021 20:46
Дата проведення аукціону:	21.12.2021 12:29
Початкова ціна продажу лоту:	67 540.00 ГРН без ПДВ
Розмір мінімального кроку підвищення:	675.40 ГРН
Розмір мінімального кроку підвищення ціни, %:	1 %
Розмір гарантійного внеску:	6 754 ГРН
Розмір гарантійного внеску, %:	10 %

Лоти виставляються:

Лот виставляється вперше

Стислий опис активу та забезпечення

Вид майна: 900 - інші об'єкти

Приміщення автостанції, Автостанція -А1, а, загальною площею 307,1 кв.м., що розташоване за адресою: 307,1 метри квадратні
Черкаська область, Золотоніський район, село

Розгорнути

Адреса місцезнаходження майна:

Адреса місцезнаходження активу: Україна, село Шрамківка, 19812, Черкаська область, вулиця Щербаків, 2
ДК 021:2015: 04210000-3 - Промислова нерухомість
04018 - Будівлі нежитлові інші

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО.
ДОГОВІР ПІДПИСАНО

67 540 ₴

ПЕРЕЙТИ НА АУКЦІОН



Документація

Документація аукціону

22.11.2021 17:11 [Рішення затвердження переліку.pdf](#) Технічні специфікації22.11.2021 17:10 [Тех.паспорт.pdf](#) Технічні специфікації22.11.2021 17:09 [Витяг про право власності.pdf](#) Технічні специфікації

Реєстр цінових пропозицій

Дата і час розкриття: 21.12.2021 13:16

Учасник	Первинна пропозиція	Остаточна пропозиція	Документи
Підприємство "Благодія-Центр" Громадської організації "Організація осіб з інвалідністю "Благодія"	190 001 ₴	190 001 ₴	Документи
Переглянути статистику учасника			
Степаненко Андрій Петрович	190 777 ₴	190 777 ₴	Документи
Переглянути статистику учасника			
Коршак Сергій Володимирович	220 000 ₴	220 000 ₴	Документи
Переглянути статистику учасника			
Низенко Сергій Вікторович	220 100 ₴	220 100 ₴	Документи
Переглянути статистику учасника			

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО.
ДОГОВІР ПІДПИСАНО

67 540 ₴

ПЕРЕЙТИ НА АУКЦІОН



Протокол розкриття

Учасник	Рішення	Пропозиція	Опубліковано
Низенко Сергій Вікторович #3477709853	Переможець Документи	220 100 ₴	28.12.2021 10:49
Коршак Сергій Володимирович #3411306397	Очікує рішення	220 000 ₴	21.12.2021 13:16

Реєстраційний номер № Т101:3703-1396-7606-3389

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

Відомості про проведену технічну інвентаризацію громадського будинку

Адреса об'єкта

Черкаська обл., Золотоніський район, Шрамківська територіальна громада, с. Шрамківка (станом на 01.01.2021), вулиця Щербаків, 6.2

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа

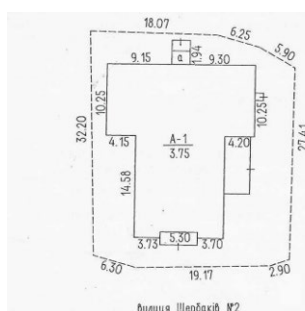
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи	ЄДРПОУ/РНОКПП	Розмір частки власності (на вимогу)
ШРАМКІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА ЗОЛОТОНІСЬКОГО РАЙОНУ ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ	34238355	

Паспорт виготовлено станом на «05» листопада 2021 року
(дата проведення технічної інвентаризації)

ЕКСПЛІКАЦІЯ

до схеми розташування будівель та споруд

Лит. або № за планом	Назва будівель та споруд	Площа території (м²), у тому числі:					Площа приміщення
		загальна площа	участку під забудовою	під основною будівлею	під господарськими допоміжними будівлями і спорудами	під двором	
1	2	3	4	5	6	7	8
А-1	Автостанція	920	450	450		470	
а	прибудова						
	ганок						
	ганок						
	ганок						
	ганок						



Об'єкт порівняння №6

<https://prozorro.sale/auction/UA-PS-2020-09-09-000107-3>

Релокація

Благодійні аукціони

Про нас

Новини

Аналітика

Користувачам

Нежитлове приміщення площею 1092,9 кв.м по вул. Харини Віктора, буд. 1А, с. Піщане, Золотоніського району Черкаської області

Нежитлове приміщення А1, загальною площею 1092,9 кв.м, підвал під частиною будівлі, погріб під частиною будівлі Г1, приміщення котельня Б1, сарай В1, вбиральня Д1, ганок 4 шт.

UA-PS-2020-09-09-000107-3 • 67cb4ef500fe4b838ae6945bb6c3c353

[Переглянути інформаційне повідомлення](#)

Початок прийому пропозицій

Завершення прийому пропозицій

Проведення аукціону

Шукати актуальні аукціони

09.09.2020 15:18

до 29.09.2020 19:46

30.09.2020 15:43

Місцезнаходження:

19723, Україна, Черкаська область, Золотоніський район с. Піщане, вул. Шеремета Руслана, 98А

Контактна особа:

Єщенко Володимир Іванович
+380473720119
pischanе-rada@ukr.net

Інформація про аукціон

Період уточнень:	до 29.09.2020 19:46
Кінцевий строк подання цінкових пропозицій:	29.09.2020 19:46
Дата проведення аукціону:	30.09.2020 15:43
Початкова ціна продажу лоту:	506 200.00 грн без ПДВ
Розмір мінімального кроку підвищення:	5 062.00 грн
Розмір мінімального кроку підвищення ціни, %:	1 %
Розмір гарантійного внеску:	50 620 грн
Розмір гарантійного внеску, %:	10 %

Лоти виставляються:

Лот виставляється вперше

Стильний опис активу та забезпечення

Вид майна: 101 - окреме нерухоме майно

Нежитлове приміщення загальною площею 1092,9 кв.м, підвал під частиною будівлі, погріб під частиною будівлі, ганок 4 шт.	1092.9 метри квадратні
--	------------------------

Адреса місцезнаходження майна:

Адреса місцезнаходження активу: Україна, Золотоніський район с. Піщане, 19723, Черкаська область, вул. Харини Віктора, 1А
ДК 021:2015: 04210000-3 - Промислова нерухомість
dk018 - Будівлі промислові та склади

Приміщення котельні загальною площею 30,80 кв.м	30.8 метри квадратні
---	----------------------

Адреса місцезнаходження майна:

Адреса місцезнаходження активу: Україна, Золотоніський район с. Піщане, 19723, Черкаська область, вул. Харини Віктора, 1А
ДК 021:2015: 04210000-3 - Промислова нерухомість
dk018 - Будівлі промислові та склади

Сарай загальною площею 48,50 кв.м	48.5 метри квадратні
-----------------------------------	----------------------

Адреса місцезнаходження майна:

Адреса місцезнаходження активу: Україна, Золотоніський район с. Піщане, 19723, Черкаська область, вул. Харини Віктора, 1А
ДК 021:2015: 04210000-3 - Промислова нерухомість
dk018 - Будівлі промислові та склади

Вбиральня загальною площею 12,50 кв.м	12.5 метри квадратні
---------------------------------------	----------------------

Адреса місцезнаходження майна:

Адреса місцезнаходження активу: Україна, Золотоніський район с. Піщане, 19723, Черкаська область, вул. Харини Віктора, 1А
ДК 021:2015: 04210000-3 - Промислова нерухомість
dk018 - Будівлі промислові та склади

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО. ДОГОВІР ПІДПИСАНО

506 200 ¹ грн

ПЕРЕЙТИ НА АУКЦІОН

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО. ДОГОВІР ПІДПИСАНО

506 200 ¹ грн

ПЕРЕЙТИ НА АУКЦІОН

АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО. ДОГОВІР ПІДПИСАНО

506 200 ¹ грн

ПЕРЕЙТИ НА АУКЦІОН

**АУКЦІОН ЗАВЕРШЕНО.
ДОГОВІР ПІДПИСАНО**

506 200 ГРН

506 200 ГР





Незавершені будівництва житлові будинки

Замовник технічної інвентаризації
або уповноважена ним особа
(прізвище, ім'я та по-батькові фізичної особи або найменування
юридичної особи)

Піщанська сільська рада Золотоніського району Черкаської області

[illegible]

Поправка на торгівельну знижку – поправка, яка визначає дисконт трансакції, застосована до вартостей пропозиції всіх використаних аналогів, так як порівнювані об’єкти на дату оцінки експонуються на ринку нерухомості.

27

відповідь на це питання, не можна не пригадати узагальнену математичну формулу, яка була виведена нами у попередніх розділах відносно коефіцієнта ліквідності K для будь-якого типу майна:

$$K = 1 - T_p \times \frac{i - \alpha}{12} + T_s \times \frac{i}{12},$$

де: K – коефіцієнт ліквідності для будь-якого типу майна;

i – річна ставка дисконту (абсолютне значення);

T_l – термін (загальна кількість місяців), протягом якого планується здійснити пришвидшений продаж (реалізацію, відчуження) майна;

T_p – термін (загальна кількість місяців), протягом якого планується продати (реалізувати) об'єкт за ринковою вартістю (ціною);

α – абсолютне значення річного темпу зміни ринкової вартості об'єкта в часі (якщо значення α додатне – маємо зростання вартості; якщо значення α від'ємне – маємо зниження вартості).

Оскільки, ведучи мову виключно про знижку на торг, ми не розглядаємо ситуацію, коли майно реалізується (відчужується) в умовах пришвидшеного продажу, а навпаки зосереджуємо свою увагу на типовому терміні експозиції T_p , протягом якого планується продати (реалізувати) об'єкт саме за ринковою вартістю (ціною), то поклавши у рівнянні (1) значення $T_l=0$, отримуємо математичний вираз для типової знижки на торг:

$$\Delta_{\text{торг}} = T_p \times \frac{i - \alpha}{12}.$$

З аналізу співвідношення дуже легко можна зробити наступні висновки: для активних та розвинутих ринків, на яких типові терміни експозиції T_p відносно малі, особливо в періоди швидкого росту цін (додатні значення α), знижки на торг істотно зменшуються або зникають взагалі; у періоди стагнації на ринках, для яких типові терміни експозиції T_p значно збільшуються, особливо в періоди зниження цін (від'ємні значення α), знижки на торг істотно збільшуються.

Зауважимо, що для кожного конкретного виду майна існує свій типовий термін експозиції – тобто строк, за який подібний об'єкт зазвичай продається на відкритому ринку. Термін експозиції визначається як період часу, починаючи з дати подання на відкритий ринок (публічна оферта) об'єкта оцінки до дати здійснення операції з ним. Іншими словами, це той часовий термін, за який об'єкт перебуваючи на відкритому ринку встигає залучити кількох потенційних покупців, один з яких в результаті здійснює операцію. Так, наприклад, для офісної нерухомості малої і середньої площі такий термін становить близько 3-4 місяців, для адміністративної великої площі – 6-8 місяців, складської нерухомості порівняно маленької площі – 3-6 місяців, для легкових автомобілів – як правило, від 2 тижнів до 3 місяців, для житлових квартир – близько 3-6 місяців, для іншої житлової нерухомості (приватних житлових будинків, котеджів та дач) – як правило, від 6 до 12 місяців.

З врахуванням вище наведеного, при прогнозуванні незмінної вартості нерухомості, річної ставки дисконту на рівні 0,12, типовим для ринку терміном реалізації відповідної нерухомості не менше 6-8 місяців, знижка на торг (у нашому конкретному випадку) буде дорівнювати 10%.

Поправка на фізичний стан. Ця поправка враховує відмінності в фізичному стані об'єктів, так вони різняться за своїм фізичним станом.

Поправка на місцезорешування – цінність однотипної нерухомості може значно відрізнятися через її місцезорешування. Під час оцінки оцінювач намагався підбирати максимально близькі за місцем розташування аналоги, але навіть в межах одного мікрорайону нерухомість може мати більш, чи менш вигідне місцезорешування. Факторами, які є визначальними при врахуванні відмінностей місцезорешування – соціально-економічне та архітектурне оточення, наявність поблизу містоформуєчих магістралей, маршрутів транспортного сполучення, престиж та добра репутація району у порівнянні з іншими районами міста.

Визначається така поправка на підставі вивчення ринкової інформації про купівлю продаж нерухомості міста шляхом порівняння вартостей нерухомості різних районів, порівняння нерухомості, яка має ті чи інші вигоди, або не має таких вигод.

Поправка на площу – порівнювані об'єкти-аналоги відрізняються один від одного за площею приміщень, а так як визначальною характеристикою нерухомості є площа її приміщень, то таке коригування вартостей аналогів є цілком закономірне. Коригувочні коефіцієнти визначаються шляхом

співвідношення вартості аналога до вартості об'єкта оцінки, та ціни аналога до ціни об'єкта оцінки, але необхідно враховувати тенденцію ринку, що з ростом розмірів площ нерухомого об'єкта, дешевшає 1 м² її площі.

Широко відомо, що загальна площа практично будь-якого об'єкта нерухомого майна істотно впливає на вартість одиничного показника (квадратного метра, сотки, гектара тощо) такої нерухомості.

Так, наприклад, у об'єктів з невеликими площами, як правило, вартість одиничного показника буде більшою, аніж у об'єктів з великою площею. Звичайно, дане твердження буде справедливим лише за умови, коли функціональне (цільове) призначення порівнюваних об'єктів буде абсолютно аналогічним(однаковим).

Саме тому, перед практикуючими оцінювачами нерухомого майна дуже часто постає питання щодо можливих шляхів коректного визначення коригування на масштаб (на відмінність площ) об'єктіваналогів та об'єкта оцінки в рамках порівняльного методичного підходу.

Невідповідність площі функціонально ідентичного об'єкта-аналога до площі об'єкта оцінки в рамках порівняльного методичного підходу нівелюється наступним співвідношенням:

$$C_o = C_a \times K,$$

де: C_o – скоригована вартість одиничного показника об'єкта оцінки;

C_a – ціна (вартість пропозиції) одиничного показника об'єкта-аналога;

K – розрахунковий коефіцієнт коригування на масштаб.

У свою чергу, абсолютна величина вищезазначеного розрахункового коефіцієнту коригування на масштаб може визначатися за допомогою двох наступних правил, кожне з яких використовується в залежності від конкретного співвідношення загальних площ об'єкта оцінки та безпосереднього об'єкта-аналога:

1. у випадку, коли загальна площа об'єкта оцінки (S_a) більша за загальну площу об'єктааналога (S_o), тобто, маємо співвідношення – $S_a < S_o$, доцільно користуватися наступною формулою:

$$K = \left(\frac{S_a}{S_o} \right)^{\frac{0,1 \times S_o}{(S_a + S_o)}}$$

де: K – розрахунковий коефіцієнт коригування на масштаб; S_o – загальна площа об'єкта оцінки; S_a – загальна площа об'єкта-аналога; 0,1 – емпіричний коефіцієнт «заторможування ціни». 2. у випадку, коли загальна площа об'єкта оцінки (S_o) менша за загальну площу об'єктааналога (S_a), тобто, маємо співвідношення – $S_a > S_o$, доцільно користуватися наступною формулою:

$$K = \left(\frac{S_a}{S_o} \right)^{\frac{0,1 \times S_o}{(S_a + S_o)}}$$

де: K – розрахунковий коефіцієнт коригування на масштаб; S_o – загальна площа об'єкта оцінки; S_a – загальна площа об'єкта-аналога; 0,1 – емпіричний коефіцієнт «заторможування ціни».

Наостанок звернемо Вашу увагу на те, що представлені залежності носять виключно емпіричний характер, оскільки були отримані шляхом узагальнення результатів статистичних досліджень ринку купівлі-продажу нерухомого майна в Україні. Разом з тим, вищезазначені поправки на масштаб вперше були запропоновані фахівцями ПП «Академія Оцінки і Права» ще у 2008 році для оцінки заставного майна і за останні шість років фактично стали загальноновизнаними. В той же час, багато хто з оцінювачів у своїй практичній діяльності користується більш спрощеним виразом для визначення абсолютної величини розрахункового коефіцієнту коригування на масштаб (K):

$$K = \left(\frac{S_a}{S_o} \right)^{0,1},$$

що також нерідко відображає величину необхідного коригування.

Порядок застосування поправок:

■ Поправки надані у відсотках до вартостей одиниці площі аналогів, рівень корегувань визначено згідно методом статистичного аналізу ринку;

■ Коригування виконується шляхом внесення до вартості аналогу підвищувальних поправок, якщо за відповідним елементом порівняння вартість (коштовність) аналогу нижче вартості об'єкта оцінки і зменшувальних – у протилежному випадку;

■ Після внесення відповідних поправок розраховується відкоригована вартість і знаходиться діапазон вартостей для об'єкта оцінки.

Таблиця розрахунку вартості нежитлової будівлі

Показник	Об'єкт оцінки	Об'єкти порівняння					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№5	№6
Посилання	---	https://prozorro.sale/auction/UA-PS-2021-12-30-000016-1	https://prozorro.sale/auction/UA-PS-2021-12-22-000069-1	https://prozorro.sale/auction/UA-PS-2021-12-31-000012-1	https://prozorro.sale/auction/UA-PS-2021-11-28-000001-1	https://prozorro.sale/auction/UA-PS-2021-11-24-000128-1	https://prozorro.sale/auction/UA-PS-2020-09-09-000107-3
Курс НБУ		29,25	29,25	29,25	29,25	29,25	29,25
Загальна вартість в грн. без ПДВ	---	148590,00	15337,80	51200,00	57203,00	67540,00	506200,00
Площа, кв. м	330,3	984,3	78,1	181,5	127,4	307,1	1092,9
Вартість 1 кв. м в грн. (без ПДВ)	---	150,96	196,39	282,09	449,00	219,93	463,17
Площа земельної ділянки під об'єктом нерухомості, га	0,1	0,44	0,1	0,1	0,1	0,092	0,828
Право власності земельної ділянки	несформована, відповідно експлікації технічного паспорту	несформована, відповідно експлікації технічного паспорту	несформована, невиділена	несформована, невиділена	несформована, відповідно експлікації технічного паспорту	несформована, відповідно експлікації технічного паспорту	несформована, відповідно експлікації технічного паспорту
К-т корегування		1	1	1	1	1	1
Скорегована вартість, грн. за 1 кв. м.		150,96	196,39	282,09	449,00	219,93	463,17
Місцерозташування	Звенигородський р-н, с. Попівка, вул. Горошка В.Ф., буд. 109/4	Черкаська обл, Звенигородський район, с. Смільчинці, вул. Поштова, 44а	Черкаська область, смт. Лисянка, вул. Михайла Грушевського, 36Г	Черкаська область, Звенигородський район, с. Сердегівка, вул. Молодіжна, 226	Черкаська обл., Звенигородський р-н., с-щ. Здобуток, вул. Молодіжна, буд. 17	Черкаська область, Золотоніський район, село Шрамківка, вулиця Щербаків, 2	Черкаська область, Золотоніський район, с. Піщане, вул. Харини Віктора, буд. 1А
К-т корегування		1,2	1	1	1	1,2	1
Скорегована вартість, грн. за 1 кв. м.		181,15	196,39	282,09	449,00	263,91	463,17
Торгівельна знижка	---	1	1	1	1	1	1
		фактичний продаж	фактичний продаж	фактичний продаж	фактичний продаж	фактичний продаж	фактичний продаж
Скорегована вартість, грн. за 1 кв. м.		181,15	196,39	282,09	449,00	263,91	463,17
Дата пропозиції	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
К-т корегування	---	1	1	1	1	1	1
Скорегована вартість, грн. за 1 кв. м.		181,15	196,39	282,09	449,00	263,91	463,17
Статус населеного пункту	село	село	село	село	село	село	село
К-т корегування		1	1	1	1	1	1
Скорегована вартість, грн. за 1 кв. м.		181,15	196,39	282,09	449,00	263,91	463,17
Фізичний стан	задовільний, відсутня частина конструктивних елементів	задовільний, відсутня частина конструктивних елементів	задовільний, відсутня частина конструктивних елементів	задовільний, відсутня частина конструктивних елементів	задовільний, відсутня частина конструктивних елементів	задовільний, відсутня частина конструктивних елементів	задовільний, відсутня частина конструктивних елементів
К-т корегування	---	1	1	1	1	1	1
Скорегована вартість, грн. за 1 кв. м.		181,15	196,39	282,09	449,00	263,91	463,17
Площа	330,3	984,3	78,1	181,5	127,4	307,1	1092,9

приміщень, кв. м							
К-т корегування		1,11537753	0,865713612	0,941882669	0,909130202	0,992743665	1,12711229
Скорегована вартість, грн. за 1 кв. м.		202,05	170,01	265,70	408,20	262,00	522,05
Відсоток земельної ділянки, вільної від забудови (в процентном співвідношенні площі нерухомості до площі земельної ділянки)	66,97	77,63	92,19	81,85	87,26	66,62	86,80
К-т корегування		0,985338213	0,968544654	0,980135595	0,973882381	1,000524783	0,974396454
Скорегована вартість, грн. за 1 кв. м.		199,09	164,67	260,42	397,54	262,14	508,68
Функціональне призначення	Виробничо-складське призначення - нежитлова будівля	первісне призначення - адміністративне призначення - Нежитлова будівля колишнього будинку культури. Протягом тривалого часу без використання	Виробниче призначення - Будівля лабораторії	Нежитлова одноповерхова будівля, виробничий будинок - вільне призначення	Адміністративне призначення - Громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами, приміщення бані	Адміністративне призначення - Приміщення автостанції	Адміністративне призначення
К-т корегування	---	1	1	1	0,9	0,9	0,9
Скорегована вартість, грн. за 1 кв. м.		202,05	170,01	265,70	367,38	235,80	469,84
наявність комунікацій	електромережа в незадовільному стані	електромережа в незадовільному стані	електромережа в незадовільному стані	електромережа в незадовільному стані	електромережа в незадовільному стані	електромережа в незадовільному стані	електромережа в незадовільному стані
К-т корегування		1	1	1	1	1	1
Скорегована вартість, грн. за 1 кв. м.		202,05	170,01	265,70	367,38	235,80	469,84
Конструктивні елементи	стіни - з/б, цегляні, перекриття - з/б плити	стіни, перегородки - цегляні, перекриття - з/б плити	цегла, перекриття - дерев'яне	стіни, перегородки - цегляні, перекриття - з/б плити	стіни - цегляні, перекриття - залізобетонне	стіни - цегляні, перекриття - залізобетонні панелі	стіни - цегляні, перекриття - залізобетонні панелі
К-т корегування		1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорегована вартість, грн. за 1 кв. м.		202,05	187,02	265,70	367,38	235,80	469,84
Сукупний к-т корегування		1,32	0,92	0,92	0,80	1,07	0,99
Їх сума		6,02					
Множення сукупного к-ту на скореговану вартість за кожним аналогом		266,47	172,49	245,29	292,75	252,95	464,40
Їх сума		1694,35					
Середньозважена вартість 1 кв. м, з ПДВ		281,34					
Площа нежитлової будівлі, кв. м		330,3					
Загальна вартість нежитлової будівлі, без ПДВ		92 928,07 ≈ 92 930,00					

Висновок: вартість нерухомого майна – нежитлової будівлі, розташованої за адресою: Черкаська обл., Звенигородський р-н, с. Попівка, вул. Горошка В.Ф., буд. 109/4, що визначена в рамках порівняльного підходу, станом на 30 червня 2022 року становить:

без ПДВ – 92 930,00 (дев'ясто дві тисячі дев'ятсот тридцять) гривень.

7.2 ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ’ЄКТУ ОЦІНКИ В МЕЖАХ ДОХОДНОГО ПІДХОДУ.

В межах можливостей оцінки майна за направленням “Майно в матеріальній формі”, оцінювач повинен припустити найбільш ефективний спосіб використання оцінюваної нерухомості та, спираючись на дані ринку та власний досвід, вирахувати ймовірний дохід, який може отримувати власник майна. Ця сума доходу буде основою для розрахунків вартості майна, в цілому.

При застосуванні методу прямої капіталізації доходу оцінювачем здійснюються такі оціночні процедури:

- вивчення ринку оренди та середньоринкових розмірів орендної плати за одиницю площі об’єктів нерухомості (об’єкт в цілому), що можуть вважатися аналогами об’єкта, що оцінюється, за типових умов надання зазначених аналогів в оренду;
- обґрунтування вибору орендної плати за одиницю площі об’єкта нерухомості, що оцінюється, у разі необхідності з розбивкою площ виходячи з їх можливого функціонального призначення та відповідним відображенням величини орендної плати по них;
- прогнозування річного чистого операційного доходу;
- визначення ймовірної суми щорічних валових витрат на утримання оцінюваної нерухомості;
- обґрунтування ставки капіталізації, що застосовується до оцінки об’єкта нерухомості;
- розрахунок вартості об’єкта нерухомості за методом прямої капіталізації доходу.

Обґрунтування величини орендної плати.

Аналізуючи можливе використання об’єкту, враховуючи його місцезорозташування, характер оточуючої забудови, рівень розвитку транспортної та соціальної інфраструктури району, облаштування території, об’ємно-планувальне рішення оцінюваних приміщень та їх функціональне призначення, Оцінювач дійшов до висновку, що потенційно об’єкт можливо використовувати та отримувати певний дохід від передачі його приміщень в оренду за адміністративним призначенням. Вище зазначене, в свою чергу, дає можливість на підставі потенційних майбутніх доходів об’єкта (з окремими обмеженнями) розрахувати його поточну вартість.

Оренда нежитлових приміщень на ринку нерухомості України займає досить великий сектор. З ростом фінансової активності ринку в місті та регіоні в цілому зростає попит на невеликі за розміром приміщення з окремим входом де приміщення, можна використовувати окремо один від одного та змінювати по необхідності їх призначення.

Для визначення найбільш ймовірного рівня орендної плати за площу оцінюваних приміщень були використані дані, одержані в результаті маркетингових досліджень інформаційних видань: “ОТ и ДО”, “Aviso”, даних агентств нерухомості.

Аналізуючи одержані показники орендної плати, Оцінювач дійшла до висновку, що ціноутворенню на ринку оренди нежитлових приміщень властиві наступні особливості:

- розмір орендної плати для приміщень змінюється в залежності від місцезорозташування об’єкта щодо центру міста, а також у районах із дефіцитом даних площ;
- найбільшим попитом користуються адміністративні приміщення площею від 15 до 30 кв.м. для яких характерне, деяке на 5-10%, підвищення вартості у порівнянні з приміщеннями більшої площі. Приміщення більшою площею мають найнижчу вартість 1 кв.м, що відповідає законам ринку, бо ефективність використання приміщень великої площі менша, крім того для того, щоб такі приміщення приносили більший дохід, вони потребують значних фінансових вкладень, при цьому період їх окупності досить тривалий. Таким чином в міру збільшення арендованих площ середня вартість оренди за 1 кв.м знижується по кривій еластичного попиту;
- по більш високих ставках оплачується оренда приміщень з відмінним технічним станом та устаткуванням, що забезпечує негайне використання арендованих площ по їх функціональному призначенню. Різниця в платежах звичайно виражає розмір додаткових витрат орендаря на виконання ремонту приміщень та їх дооснащення необхідним устаткуванням;
- наявність охорони елемент додаткових зручностей – важливий фактор збільшення орендної плати і вартості дохідної нерухомості. Кількісно їхній вплив можна оцінити, виходячи з вартості платного паркування автомашин у районі розташування оцінюваного об’єкта і його аналогів, а також по розмірі власних витрат орендаря на охорону приміщень.

Метод капіталізації доходів

Базова формула: $C = \text{ЧОД} / \text{Коефіцієнт капіталізації}$, де

C – вартість об’єкту;

ЧОД – чистий операційний дохід;

Визначення чистого операційного доходу

Чистий операційний дохід являє собою розрахований стійкий розмір очікуваного чистого річного доходу, отриманого від оцінюваної нерухомості після відрахування всіх операційних витрат і резервів,

але до обслуговування боргу по іпотечному кредиту, податку з доходу й урахування амортизаційних відрахувань.

Визначення потенційного валового доходу

Потенційний валовий дохід – це дохід, що здатна приносити нерухомість при 100% завантаженню площ призначених для надання в оренду, до відрахування експлуатаційних витрат.

Потенційний валовий дохід визначається по формулі:

$$ПВД = A \times S, \text{ де}$$

A - сумарна орендна плата за 1 кв.м. загальної площі об'єкта оцінки на розрахунковий рік;

S - загальна площа об'єкта оцінки.

$$A = a \times 12, \text{ де}$$

a - орендна плата за 1 кв.м. на місяць.

Визначення ефективного валового доходу (ЕВД)

Ефективний валовий дохід – це сума, що залишається після того, як із потенційного валового доходу вираховано відсоток недовикористання (знижки на незавантаженість, вакансії), внесена поправка на можливі неплатежі і додані будь-які обґрунтовані інші доходи.

Аналіз і розрахунок витрат

Поточні операційні витрати – це періодичні щорічні витрати на утримання нерухомості, безпосередньо пов'язані з одержанням дійсного валового доходу. Поточні операційні витрати складаються з постійних і змінних витрат на майбутній рік.

Постійні операційні витрати не залежать від коефіцієнта завантаження площ і включають податки на майно, деякі елементи змінних витрат, що фактично є постійними.

Змінні операційні витрати - це періодичні щорічні витрати, розмір яких залежить від завантаження площ.

Змінні витрати

Найбільш типові змінні витрати:

- комунальні та експлуатаційні (електроенергія, водопровід, каналізація, пожежна сигналізація, вивіз сміття).

Під час розрахунку вартості оцінюваних приміщень Оцінювач не використовував інформацію про розмір комунальних витрат на утримання на підставі того що в розрахунках бралися орендні ставки, що не включають комунальні витрати.

Розрахунок норми капіталізації

Визначення ставки капіталізації методом кумулятивної побудови

Згідно з західною практикою оцінки нерухомості та бізнесу безризикова ставка доходу визначається виходячи з ставки доходів по довгостроковим урядовим облігаціям. Цей вибір обумовлений їх високою надійністю, що забезпечується гарантією держави, а також їх високою ліквідністю.

Але в даний час в Україні практично немає урядових цінних паперів, які в повній мірі відповідають поняттю "безризикові цінні папери".

Однією з форм урядових цінних паперів в Україні є облігації внутрішньої державної позики (ОВДП). Ці облігації за останній час досить суттєво змінювали рівень дохідності, а в 1998 році уряд України не зміг сплатити по своїм зобов'язанням щодо ОВДП і був змушений реструктуризувати борг. Це суттєво вплинуло на рівень довіри потенційних вкладників до ОВДП.

В Україні існує також такий вид урядових цінних паперів, як єврооблігації, що розміщуються на зовнішніх ринках. В силу недоступності цього фінансового ринку для більшості внутрішніх українських інвесторів, а також враховуючи новизну цих цінних паперів на українському ринку, використання рівня їх дохідності в якості безризикової ставки є некоректним для виконання завдання цієї оцінки.

Найменші ризики слід очікувати на тих фінансових ринках, на яких пропозиція по залученню стороннього капіталу найбільша, а умови залучення відносно стабільні і найменше підвернені коливанню.

На сьогодні таким умовно без ризиковим ринком в Україні можна вважати тільки ринок валютних депозитів по державним банкам. Ставки по депозитах в національній валюті постійно змінюються, що робить їх досить нестабільними в порівнянні з валютними. Застосування в якості безризикових ставок депозитів в національній валюті на час цієї оцінки є некоректним.

Базова безризикова ставка (середня ставка відсотка за валютними депозитами відносно долара США провідних комерційних банків України)

Безризикова ставка – середня ставка по депозитах для юридичних осіб у найбільш надійних комерційних банків м. Києва і Черкаської області – 1,5%;

Згідно даних вище, бачимо, що значення безризикової ставки на рівні 1,5%

Джерело: дані банків України

Додаткові ризики

Вид ризику	Характеристика	Фактори, що приливають	Діапазон п оправки
Ризик вкладання нерухомість	Враховує збільшення ризику вкладання капіталу в об'єкт нерухомості в порівнянні з вкладанням у валютний депозит.	Пов'язаний із особливостями виду нерухомості, що оцінюється, і залежить, в першу чергу, від її функціонального призначення і привабливості з точки зору доходності.	2-7
Ризик низької ліквідності	Враховує неможливість швидкої реструктуризації капіталу шляхом продажу нерухомості. Ліквідність показує, наскільки швидко актив може бути перетворитись у грошові кошти.	Залежить від розмірів об'єкту нерухомості (обсягу інвестицій) та його загальних технічних характеристик, що впливають на привабливість об'єкту	2-6
Ризик, пов'язаний з управлінням нерухомістю (інвестиційний менеджмент)	Інвестиції в нерухомість потребують значних управлінських зусиль. Ризик управління нерухомістю відображає потенційну можливість неадекватного управління нерухомістю.	Чим більш спеціалізована власність, тим більший ризик, пов'язаний з управлінням	1-3
Загальноекономічний ризик та ризик, пов'язаний із законодавством держави	У порівнянні із валютними депозитами інвестиції в нерухомість більш схильні до впливу зовнішніх факторів – фінансових, що пов'язані із змінами вартості залучених коштів; загальноекономічних, що можуть прямо впливати на зниження віддачі на інвестований капітал; законодавчих, що можуть знизити інвестиційну привабливість та вартість майна		2-5

Найменування надбавок	Відсоток, %
Базова безризикова відсоткова ставка	1,5
За ризик вкладання нерухомість	5
За ризик низької ліквідності	6
За ризик, пов'язаний з управлінням нерухомістю (інвестиційний менеджмент)	3
За загальноекономічний ризик та ризик, пов'язаний із законодавством держави	3
Разом	18,5 $\approx$ 19,0

Ставка капіталізації складає: $K=19\%$ або 0,19.

Об'єкти-порівняння оренди приміщень

Об'єкт порівняння №1

<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/orenda-ukrtelekom-1142-m2-kompleks-m-zvenigorodka-vul-nova-1-ID1b646.html#aae6b00e28>

The screenshot shows an OLX advertisement for a warehouse rental. The main image is a large, empty brick building with multiple bays. To the right, there is a user profile for 'ПАТ Укртелеком' with a phone number and a 'Сообщение' button. Below the profile is a map showing the location in Zvenyhorodka, Cherkassy region. The text of the advertisement includes the title 'Оренда Укртелеком*, 1142 м2, комплекс, м. Звенигородка, вул. Нова, 1', the price '7 672.22 грн.', and various details about the property and the rental process.

Опубликовано 09 февраля 2022 г.

Оренда Укртелеком*, 1142 м2, комплекс, м. Звенигородка, вул. Нова, 1

7 672.22 грн.

РЕКЛАМИРОВАТЬ поднять

Бизнес Тип недвижимости: Склад, ангар Этажность: 1 Общая площадь: 1141,70 м²

Описание

Компанія ПАТ "Укртелеком" пропонує до оренди приміщення гаражів та складу площею 1141,7 кв.м. Будівля знаходиться на околиці міста. Велика територія. Ідеальне місце під склади, СТО, гаражі. Можливість передачі приміщень в суборенду. Доступ вільний 24/7.

Характеристики:
кількість поверхів – 1;
опалення – відсутнє;
земельна ділянка – 0,4616 га (договір оренди).

На оренду приміщень проходить аукціон на базі системи Prozorro.
prozorro.sale/auction/UA-PS-2022-02-02-000051-1

Консультація з реєстрації та участі в аукціоні:
polonex.com.ua/prozorro-sale/2/auctions/find/cd3c5e096a3a478c9448a1f7757a7572

Ще більше варіантів приміщень, будівель та комплексів для оренди дивіться на нашому сайті та залишайте заявки:
property.ukrtelecom.ua/predlozhenija/orenda-mayna/

ID: 652803710 Просмотров: 935 Пожаловаться



Вартість оренди становить – 6,72 грн м2 з ПДВ, 5,60 грн м2 без ПДВ

Об'єкт порівняння №2

<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/orenda-ukrtelekom-524-m2-m-zolotonosha-vul-cherkaska-24-IDIbcaC.html#cf7831b8e6>

The screenshot shows the OLX website interface. At the top, there's a navigation bar with the OLX logo, language options (Ukr, Rus), a heart icon, a profile icon, and a button to post an advertisement. Below the navigation bar, a breadcrumb trail leads to the specific listing. The main part of the ad features a large photo of a spacious, empty warehouse with concrete pillars and a high ceiling. To the right of the photo, there's a user profile for 'ПАТ Укртелеком' with a verified status and a contact button. Below the profile, there's a location map showing the area around Zolotonosha, Cherkasska Oblast.

Оренда Укртелеком*, 524 м2, м. Золотоноша, вул. Черкаська, 24
2 474.70 грн.
РЕКЛАМИРОВАТЬ ПОДНЯТЬ
Бизнес Тип недвижимости: Помещение свободного назначения Этаж: 1
Общая площадь: 524 м²

Описание
Пропонуються до оренди приміщення 1-го поверху та підвалу площею 524,3 м2. Будівля знаходиться в районі, наближеному до центру міста в житловому районі. Ідеальне місце під розвиток будь-якого бізнесу. Можливість передати приміщення в суборенду. Можливість будь-яких внутрішніх перепланувань. Велика територія. Доступ вільний (є можливість організувати 24/7). Можливість облаштування окремої вхідної групи (за рахунок орендаря)

Характеристики:
кількість поверхів – 3;
опалення – власна котельня;
дозволена потужність – до 10 кВт;
земельна ділянка – 0,3437 га (договір оренди)

На оренду приміщення проходить аукціон на базі системи Prozorro.
prozorro.sale/auction/UA-PS-2022-01-18-000035-1

Консультація з реєстрації та участі в аукціоні:
polonex.com.ua/prozorrosale2/auctions/find/03e4b794e66e4d2ea08a5b75ec92e53f

Ще більше варіантів приміщень, будівель та комплексів для оренди дивіться на нашому сайті та залишайте заявки:
property.ukrtelecom.ua/predlozhenija/orenda-mayna/

ID: 652827178 Просмотрено: 1338 [Повідомити](#)



Вартість оренди становить – 4,72 грн м2 без ПДВ.

Об'єкт порівняння №3

<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/orenda-ukrtelekom-budvlya-s774-8-m2-gorodische-vul-miru-81-IDMtTxn.html#a843dc33e9>

Оренда Укртелеком будівля S=774,8 м2, Городище, вул. Миру, 81**

9 297.60 грн.

РЕКЛАМИРОВАТЬ ПОДНЯТЬ

Бизнес Без комиссии Расположение: Административное здание

Расстояние до ближайшего города: В городе Тип недвижимости: Офисные помещения

Этажность: 2 Общая площадь: 774.80 м²

Коммуникации: Электричество, Центральный водопровод

Описание

Пропонуються до оренди будівля площею 774,8 кв.м. Будівля знаходиться в центральній частині міста. Ідеальне місце для розвитку будь-якого напрямку бізнесу. Можливість передачі приміщень в суборенду. Доступ вільний 24/7.

Характеристики:

- кількість поверхів – 2;
- опалення – відсутнє;
- дозволена потужність – 10 кВт;
- земельна ділянка – 0,298 га (договір оренди).

На оренду будівлі проходить аукціон на базі системи Prozorro. prozorro.sale/auction/UA-PS-2022-01-28-000024-2

Консультація з реєстрації та участі в аукціоні thetender.com.ua/public/view/UA-PS-2022-01-28-000024-2

Viber/Telegram : +38 (05*****85
+38 (06*****00

Ще більше варіантів приміщень, будівель та комплексів для оренди дивіться на нашому сайті та залишайте заявки: www.ajio.com.ua/ua/property/for-rent/

Вартість оренди становить 12,00 грн/м2 з ПДВ, 10,00 грн/м2 без ПДВ

Середньомедіанним значенням визначених вартостей оренди нежитлових приміщень, грн без ПДВ.

5,00

Табл. „Розрахунок ринкової вартості нежитлової будівлі в рамках Доходного підходу”

№ п/п	Послідовність розрахунків	Показники нежитлових приміщень
1	Загальна площа, кв.м	330,3
2	Орендна плата, грн.	5,00

3	Кількість місяців в році	12,00
4	Потенційний валовий доход(на рік) грн.,	19818,00
5	Коефіцієнт недовикористання (недотримання коштів)	0,92
6	Ефективний валовий доход, грн.	18232,56
7	ПДВ	0,00
8	Ефективний валовий доход без ПДВ, грн.	18 233
9	Чистий операційний доход	18 232,56
10	Ставка капіталізації	0,19
11	Вартість, грн.	95 960,84 $\approx$ 95960,00

В оціночній практиці застосування коефіцієнта недовикористання площ відображає ситуацію, за якої власник за будь-яких умов не отримує 100% потенційно можливого доходу.

Навіть за умов ринку що знаходиться в стадії рівноваги чи розвитку, на практиці виникають ситуації, коли після вивільнення площ одним орендарем, необхідний певний проміжок часу на експозицію об'єкта на ринку оренди подібних приміщень задля досягнення ринкової ставки орендної плати. Даний коефіцієнт окрім ризику «непередачі в оренду об'єкту» враховує і всі інші ризики пов'язані зі сплатою орендної плати за користування об'єктом.

В умовах нестабільного ринку типове значення цього коефіцієнта складає 8%.

Цей коефіцієнт розраховується як несплата за 3 місяці в році за оренду протягом 3 років.

Висновок: вартість нерухомого майна – нежитлової будівлі, розташованої за адресою: Черкаська обл., Звенигородський р-н, с. Попівка, вул. Горошка В.Ф., буд. 109/4, що визначена в рамках доходного підходу, станом на 30 червня 2022 року становить:

без ПДВ – 95 960,00 (дев'яносто п'ять тисяч дев'ятсот шістдесят) гривень.

8. УЗГОДЖЕННЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ

В процесі визначення вартості нежитлової будівлі були застосовані узагальнені методи та процедури визначення вартості в рамках основних підходів: доходний та порівняльний. Інформаційна база дозволяла застосувати оціночні процедури передбачені цими підходами.

Витратний підхід найбільш достовірний для оцінки об'єктів, унікальних та тих що не мають широкого вжитку, що не мають ринку купівлі-продажу, оренди, яким не є оцінюваний об'єкт нерухомості.

Розрахунок у рамках доходного підходу враховує найбільш ефективне використання об'єкта, ґрунтується на реальних даних ринку оренди комерційної нерухомості в районі місця розташування об'єкта оцінки і дає об'єктивне уявлення про ринкову привабливість оцінюваної нежитлової будівлі як об'єкту доходної власності.

Прогноз доходів від володіння або використання об'єкта визначено на підставі власного аналітичного огляду ситуації на ринку оренди комерційної нерухомості.

Особливості оцінки спеціалізованих об'єктів нерухомого майна, у тому числі земельних ділянок спеціалізованих об'єктів та об'єктів з обмеженим ринком. Спеціалізоване майно - майно, що, як правило, не буває самостійним об'єктом продажу на ринку і має найбільшу корисність та цінність у складі цілісного майнового комплексу; Такі об'єкти важко оцінити методом капіталізації доходу або методом порівняння продажу. До них відносяться школи, лікарні, будинки пошти, культові споруди, вокзали і т.д. Практично неможливо знайти достатньо даних про порівняння продажу таких об'єктів. Крім того, призначення цих об'єктів нерухомості не було направлено на отримання доходу. Тому в цих випадках метод витрат дає відправну точку для визначення вартості. Лише в деяких випадках, якщо подібний об'єкт виділяється з метою зміни функціонального призначення, можна застосувати принцип найкращого і найбільш ефективного використання.

Оцінка за порівняльним підходом ґрунтується на вивченні ринку схожих об'єктів. Підхід в цілому добре відбиває ринкову ситуацію, однак вибір аналогів і поправок до них також має деякі припущення, проте оперуючи безпосередньо аналогами продаж або пропозицій дає можливість аналізувати ринок нерухомості і на його підставі визначати вартість майна, що є об'єктом оцінки.

На підставі викладеного, остаточне значення вартості оцінюваного об'єкта – нежитлової будівлі, з достатньою вірогідністю може бути визначене на підставі результатів розрахунку за доходним підходом.

Табл. «Узгодження отриманих результатів»

№ п.п	Назва приміщень відповідно до технічного паспорту	Ринкова вартість визначена в рамках Порівняльного підходу, грн. без ПДВ	Загальна ринкова вартість визначена в рамках Доходного підходу, грн. без ПДВ	Загальна ринкова вартість визначена в рамках Витратного підходу, грн. без ПДВ	Узгоджена вартість, грн. без ПДВ
1	Нежитлова будівля літ. А, а, загальною площею 330,3 кв.м.	92 930,00	95 960,00	не визначалась	95 960,00

Висновок: Провівши дослідження і виконавши відповідні розрахунки, Оцінювач дійшов висновку, що загальна ринкова вартість оцінюваного об'єкту нерухомості станом на 30 червня 2022 р. – Нежитлової будівлі, розташованої за адресою: Черкаська обл., Звенигородський р-н, с. Попівка, вул. Горошка В.Ф., буд. 109/4, становить 95 960,00 (дев'яносто п'ять тисяч дев'ятсот шістдесят) гривень без врахування ПДВ.

9. ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Справжній Звіт є звітом про оцінку вартості майна, який за формою та змістом відповідає національним стандартам оцінки, вимогам законодавчих і нормативних актів України, виконаний на підставі особистих переконань та досвіду оцінювача із застосуванням прийнятних до ринкової ситуації в Україні та рекомендованих методів оцінки.

Незалежна оцінка вартості нежитлової будівлі, виконана суб'єктом оціночної діяльності ПП "Ажіо." сертифікат № 148/2022 виданий Фондом Державного майна України 23 квітня 2022 року., оцінювачем Клименко В.О. кваліфікаційне свідоцтво МФ №58-1 від 04.07.2020, видане Фондом державного майна України та Міжнародним інститутом бізнесу.

Оцінювач виходячи з повноти знань та переконань, володіючи необхідною інформацією, посвідчує, що:

Здійснена оцінка базується на об'єктивних даних, повноті знань та переконань оцінювача.

Оцінювач не має особистої майнової зацікавленості в об'єкті оцінки, що забезпечує неупереджене ставлення до визначення вартості.

Оцінювач особисто провела огляд оцінюваних приміщень, і несе відповідальність за відповідність за дані об'ємно-планувальних характеристик, використаних в даному звіті.

Висновки оцінювача викладені в даному звіті є незалежними судженнями і не породжують ніяких правових зобов'язань відносно подальшого використання об'єктів оцінки.

Аналіз, роздуми, судження і зроблені висновки здійснювались оцінювачем згідно діючого на дату оцінки законодавства, що регулює сферу оцінки майна, та Національних стандартів оцінки 1 і 2.

Оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво МФ № 58-1 від 04.07.2020 року
ФДМ України та МІБ

Клименко В.О.

10. ДОДАТКИ

ВИТЯГ

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

Індексний номер витягу: 302501738
Дата, час формування: 10.06.2022 14:16:49
Витяг сформовано: Приватний нотаріус Бедрата-Скляр Н.М., Звенигородський районний нотаріальний округ, Черкаська обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 51368454, дата і час реєстрації заяви: 08.06.2022 15:56:59, заявник: КАЮК РУСЛАН ЯКОВИЧ (уповноважена особа)

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2597781671020
Об'єкт нерухомого майна: нежитлова будівля, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 330.3, матеріали стін: 3/6 панелі, Опис: Склад, позначений на плані літерою "А", примикають: прибудова "а"
Адреса: Черкаська обл., Звенигородський р., с. Попівка, вулиця Горошка В.Ф., будинок 109/4

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності / довірчої власності: 47037094
Тип права власності: Право власності
Дата, час державної реєстрації: 08.06.2022 15:56:59
Державний реєстратор: приватний нотаріус Бедрата-Скляр Наталія Миколаївна, Звенигородський районний нотаріальний округ, Черкаська обл.
Підстава для державної реєстрації: рішення про прийняття до комунальної власності, серія та номер: 34-6/V, виданий 06.04.2010, видавник: Попівська сільська рада Звенигородського району Черкаської області
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 63832620 від 10.06.2022 14:09:37, приватний нотаріус Бедрата-Скляр Наталія Миколаївна, Звенигородський районний нотаріальний округ, Черкаська обл.
Форма власності: комунальна
Розмір частки: 1
Власники: ВОДЯНИЦЬКА СІЛЬСЬКА РАДА, код ЄДРПОУ: 26490728

Витяг сформував: Бедрата-Скляр Н.М.



RRP-4HJN4V

ФОП САВЧЕНКО ОЛЕКСАНДР ВАСИЛЬОВИЧ

РНОКПП 29000005759 Україна, 20200, Черкаська обл., Звенигородський р-н, місто Звенигородка, ВУЛИЦЯ ГОРЬКОГО, будинок 62 А

Savchen1979@ukr.net +38(098)-815-89-49



Регістраційний номер № Т101:0184-3364-5091-4156

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

виробничого будинку

Адреса об'єкта

Черкаська обл., Звенигородський район, Водяницька територіальна громада, с. Попівка (станом на 01.01.2021), вулиця Горошка В.Ф., б. 109/4

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа

Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи	ЄДРПОУ/РНОКПП	Розмір частки власності (на вимогу)
ВОДЯНИЦЬКА СІЛЬСЬКА РАДА	26490728	

Паспорт виготовлено станом на «13» січня 2022 року
(дата проведення технічної інвентаризації)

Відповідальна особа

Інженер сертифікований

(посада)

САВЧЕНКО ОЛЕКСАНДР ВАСИЛЬОВИЧ (АЕ 001738)

(ПІБ, серія, номер кваліфікаційного сертифікату)



ФОП Савченко О.В.

Савченко Олександр Васильович

(підпис)

(прізвище, ім'я, по батькові)

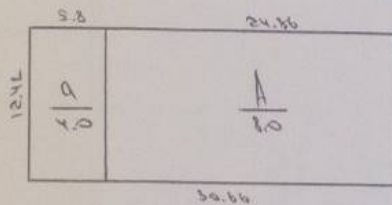
«13» січня 2022 року



СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

вулиця (провулок, площа): Горошка, 109/4,
місто (селище, село): Попівка,
район: Звенигородський, область: Черкаська.

Масштаб 1:500



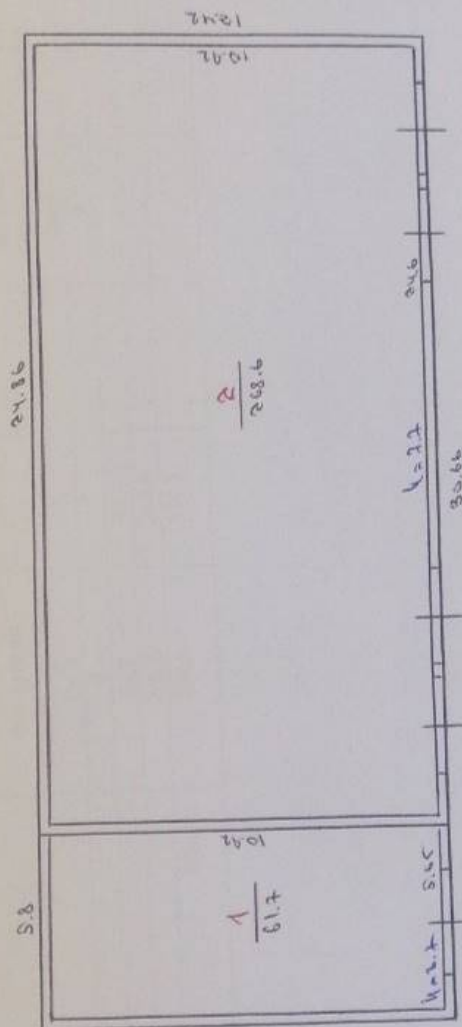
ЕКСПЛІКАЦІЯ

до схеми розташування будівель та споруд

Літер а або номер за план ом	Назва будівель та споруд	Площа земельної ділянки (м ²), у тому числі					Примітка
		загальн а площа	усього під забудово ю	під основ ною будівл ею	під господарсь кими, допоміжни ми будівлями і спорудами	під двором	
1	2	3	4	5	6	7	8
A	Склад	-	381	381	-	-	-
a	Прибудова						

вулиця (провулок, площа): Горошка, 104/4
місто (селище, село): Попівка,
район: Звенигородський, область: Черкаська.

Масштаб 1: 200



нежитлової будівлі, літера **А**,
вулиця (провулок, площа): Горошка, 109/4,
місто (селище, село): Попівка,
район: Звенигородський,
область: Черкаська.

Літера	Поверх	Номери відокремлених груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень, підрахована за формулами розрахунку площ (м ²)	Площа (м ²)			Примітки
						житлова (основна)	допоміжна (підсобна)	літніх, неопалюваних приміщень	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
а	1	1	1	Склад	61,7	61,7			
А			2	Склад	268,6	268,6			
Всього:					330,3	330,3			
									11

"13" січня 2022 року

Характеристика нежитлової будівлі

Черкаська обл., Звенигородський р-он, село Попіва, вул. Горішка, 109/4.

Літера	Назва будівель та споруд	Рік спорудження/реконструкції	Опис основних конструктивних елементів						Інженерна обладнання						Смита площа	висота (м)	вид опалення	площа основи (забудова м) (м2)	Об'єм (м3)
			фундамент	стіни	покрівля	переkritтя	підлога	сходи	електрика	водопровід	каналізація	газопровід	ліфт						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
A	Склад	1983	Бетонний	З/Б панелі	Рулонна	З/Б панелі	Бетонна		ні	ні	ні	ні	ні	ні	ні	8,00	308,80	2470	
а	Прибудова	1983	Бетонний	З/Б панелі	Рулонна	З/Б панелі	Бетонна		ні	ні	ні	ні	ні	ні	ні	4,00	72,00	288	

" 13 " січня 2022 року

Розроблено за допомогою МПК "Оцінювач"



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 148 / 2022

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі «23» квітня 2022 р.

Виданий

ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «АЖІО»

(назва юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи – суб'єкта підприємницької діяльності)

Реквізити суб'єкта

18002, м. Черкаси, вул. Леніна, буд. 5

(місцезнаходження/місце проживання)

господарювання

38764849

код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті))

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

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі.

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

(зазначається необхідне)

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.

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

2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

(зазначається необхідне)

Строк дії з «23» квітня 2022р. до «23» квітня 2025 р.

В. о. Голови Фонду

Ольга БАТОВА

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ТОВ «ФОРМУЛА ВАРТОСТІ»

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 58-1

«04» липня 2020 року

Засвідчує про те, що

КЛИМЕНКО ВІКТОРІЯ ОЛЕКСАНДРІВНА

(прізвище, ім'я та по батькові)

успішно склав(ла) кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від 04 липня 2020 року, протокол № 80), та підтверджує його (її) достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» та спеціалізаціями в межах напрямку: 1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них».

Голова
Екзаменаційної комісії



А. О. Єгоров
(ініціали, прізвище)

Директор
ТОВ «Формула вартості»
(найменування навчального закладу)



Л. В. Преварська
(ініціали, прізвище)

БЕЗСТРОКОВЕ