

З В І Т **ПРО ОЦІНКУ МАЙНА**

Визначення ринкової вартості невід'ємних поліпшень орендованого майна – нежитлових приміщень загальною площею 56,80 м² на першому поверсі в будівлі лінійної диспетчерської станції, що знаходиться за адресою: м.Київ, вул. Стеценка, 10

Замовник:

Релігійна громада УПЦ парафії на честь святителя Іоасафа Білгородського у Подільському районі м.Києва

КЕРІВНИК СОД



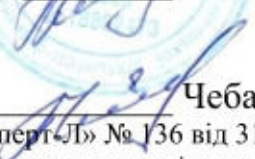
ЧЕБАКОВ О. І.

КИЇВ – 2021

**ВИСНОВОК
ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА**

Замовник:	Релігійна громада УПЦ парафії на честь святителя Іоасафа Білгородського у Подільському районі м.Києва (орендар об'єкта оцінки)
Орендар	Релігійна громада УПЦ парафії на честь святителя Іоасафа Білгородського у Подільському районі м.Києва
Суб'єкт оціночної діяльності:	ФО-П Чебаков О. І., Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності від 13.07.2020р. № 595/20
Об'єкт оцінки:	ринкова вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна – нежитлових приміщень загальною площею 56,80 м2 на першому поверсі в будівлі лінійної диспетчерської станції, що знаходиться за адресою: м.Київ, вул. Стеценка, 10
Підстава для проведення незалежної оцінки:	Договір на проведення незалежної оцінки № 10/21 від 25.01.2021р.
Вид вартості, що визначається:	Ринкова вартість
Мета оцінки:	Визначення ринкової вартості невід'ємних поліпшень орендованого майна з метою реалізації права на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень (згідно п. 164 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020р. № 483)
Дата оцінки:	30.11.2019 р.
Термін дії Звіту з незалежної оцінки:	18 (Вісімнадцять) місяців з дати оцінки
Курс НБУ на дату оцінки:	1 дол = 24,035575 грн
Застосовані методичні підходи:	Порівняльний
Ринкова вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна – нежитлових приміщень загальною площею 56,80 м2 на першому поверсі в будівлі лінійної диспетчерської станції, що знаходиться за адресою: м.Київ, вул. Стеценка, 10, грн., без ПДВ:	381 790 (Триста вісімдесят одна тисяча сімсот дев'яносто) гривень
Вартість невід'ємних поліпшень на 1 кв.м., без ПДВ:	6 721,65 гривень
ПДВ, грн:	76 358 (Сімдесят шість тисяч триста дев'яносто вісім) гривень
Вартість невід'ємних поліпшень , грн., з урахуванням ПДВ:	458 148 (Чотириста п'ятдесят вісім тисяч сто сорок вісім) гривень

Керівник СОД  Чебаков О. І.

оцінювач  Чебаков О. І.
Сертифікат ФДМУ, ТОВ «НКЦ «Експерт-Л» № 136 від 31.05.2014р.
Свідectво про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів № 704 від 20.06.2014.

	ЗМІСТ	Стор.
	Висновок	2
1	Зміст	3
2	Дефініції	4
3	Перелік нормативно-законодавчих документів, які використовувались при оцінці об'єкту.	5
4	Допущення та обмежувальні умови	6
5	Методичні підходи незалежної оцінки	7
6	Вибір бази оцінки, обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур	13
7	Аналіз ринку нерухомості	14
8	Аналіз об'єкту оцінки та його оточення	15
9	Визначення вартості майна	17
9.1	Висновки про найбільш ефективне використання (НЕВ)	17
9.2	Незалежна оцінка за дохідним підходом	18
9.3	Незалежна оцінка за порівняльним підходом	18
10	Узгодження результатів незалежної оцінки	25
11	Письмова заява оцінювача	26
12	Додатки. Фотографії об'єкту оцінки.	27
	Пропозиції з продажу та оренди подібного майна	30-37

2. Дефініції

Поняття, що вживаються у цьому Звіті, використовуються у значенні, встановленим Національними стандартами оцінки №1,2.

Незалежна оцінка – визначення певного виду вартості майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання за договором із замовником.

База оцінки – комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та умови використання її результатів.

Методичні підходи – загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки

Методи оцінки – спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід.

Оціночні процедури – дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку.

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

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

Об'єкти оцінки в матеріальній формі – нерухоме майно (нерухомість), та рухоме майно.

Нерухоме майно – 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.

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

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.

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

Фізичний знос – знос, обумовлений частково або повною втратою первісних та технологічних якостей об'єкта оцінки.

Функціональний знос - знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта.

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

Дата оцінки - дата (число, місяць, рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість.

Вихідні дані - документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки.

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

Вартість – еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей.

Ймовірна сума грошей - найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець.

Поточна вартість - вартість, приведена у відповідність із цінами на дату оцінки шляхом дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки.

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

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.

Подібна угода - цивільно-правова угода, предметом якої є подібне майно і яка має спільні ознаки з угодою, для укладення якої проводиться оцінка.

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

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

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

Інвестиційна вартість - вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки.

Вартість у використанні - вартість, яка розраховується виходячи із сучасних умов використання об'єкта оцінки і може не відповідати його найбільш ефективному використанню.

Оціночна вартість - вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних.

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

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

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

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

Грошовий потік - сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки.

Чистий операційний дохід - прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми.

Ретроспективна оцінка – оцінка об'єкта, яка проводиться суб'єктом оціночної діяльності станом на дату, на яку в минулому проводилася оцінка цього об'єкта іншим суб'єктом оціночної діяльності

3. Перелік нормативно-законодавчих документів, які використовувались при оцінці об'єкту.

1. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та оціночну діяльність в Україні" №2658 – III від 12.07.2001р.
2. Постанова КМ України "Про затвердження Методики оцінки майна" від 10.12.03р. №1891
3. Постанова КМ України "Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів" від 10.08.95р. №629
4. Норми професійної діяльності оцінювача, затверджені Радою УТО від 11.04.95 р. зі змінами від 24.12.97 р.
5. Національний стандарт №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затв. Постановою КМ № 1440 від 10.09.03р.
6. Національний стандарт №2 „Оцінка нерухомого майна”, затв. Постановою №1442 від 28 жовтня 2004р.

7. Порядок передачі в оренду державного та комунального майна, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020р. № 483

Креслення та фотографії об'єкту оцінки наведені у додатках до Звіту і є його невід'ємною складовою частиною.

4. Допущення та обмежувальні умови

Оцінка вартості невід'ємних поліпшень об'єкта оцінки здійснювалась на підставі неупередженого вивчення об'єкта оцінки та у відповідності з існуючими нормами української та міжнародної практики оцінки майна та майнових прав. З цією метою було проведене вибіркове обстеження приміщень об'єкту оцінки, вивчена відповідна технічна документація, зібрана інформація про технічний стан об'єкту оцінки, відомості про його використання, проведення невід'ємних поліпшень, ринок продажу та оренди подібного майна, виконаний відповідний аналіз вищезазначеної інформації та здійснені розрахунки вартості.

Відповідно до ст. 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (далі - Закон про оцінку) проведення оцінки майна регулюється національними стандартами оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, методиками та іншими нормативно-правовими актами з оцінки майна, які розробляються з урахуванням вимог національних стандартів і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України. Розроблення нормативно-правових актів з оцінки майна здійснюється на засадах міжнародних стандартів оцінки.

На дату оцінки проведення в Україні незалежної оцінки майна всіх форм власності регулюється вимогами Закону про оцінку, Національним стандартом №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.03 р. №1440 (далі - Національний стандарт оцінки №1), Національним стандартом №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.03 р. №1442, нормативних актів та роз'яснень Фонду державного майна України до них.

Суб'єкт оціночної діяльності та оцінювач вважають, що наведені нижче умови й обмеження, які є невід'ємною частиною дійсного Звіту, втілюють повне взаєморозуміння між Замовником оцінки та Суб'єктом оціночної діяльності. Вони дійсні для повноважних представників сторін, а також їхніх правонаступників, які мають відношення до даного Звіту.

Єдине призначення Звіту

Звіт про оцінку призначений для Замовника і не може передаватись іншим юридичним або фізичним особам з метою, не передбаченою функцією цієї оцінки. Звіт про оцінку має силу лише у тому випадку, коли він представлений в повному обсязі та використовується з метою, означеною вище.

Використання Звіту в інших цілях (визначення іншої категорії вартості, для інших умов використання результатів оцінки і ін.) неприпустиме без проведення оцінювачами додаткових робіт.

Конфіденційність

Замовник має право посилається на висновки, викладені у цьому Звіті, і використовувати його виключно з означеною метою, забезпечуючи, при цьому нерозголошення оціночних процедур, які в ньому містяться та є об'єктами інтелектуальної власності оцінювачів та Суб'єкта оціночної діяльності.

Замовник зобов'язаний захищати Суб'єкта оціночної діяльності від претензій, що можуть бути пред'явлені йому третіми особами у випадку неправомірного використання результатів даної роботи. Суб'єкт оціночної діяльності зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, одержаної від Замовника, і всіх висновків, що містяться у цьому Звіті.

Відповідальність.

Суб'єкт оціночної діяльності стверджує, що послуги були надані відповідно до професійних

стандартів. Адміністрація Замовника несе відповідальність за точність і адекватність усієї наданої інформації. Замовник одноосібно несе відповідальність за всі юридично значимі рішення, прийняті ним у зв'язку з даним висновком. Суб'єкт оціночної діяльності несе цивільно-правову відповідальність відповідно до чинного законодавства України за недостовірність висновків по незалежній оцінці (згідно із Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»).

Звільнення від відповідальності.

Оцінювач не несе відповідальності за виявлення аварійних характеристик стану конструкцій будівлі та приміщень, які неможливо побачити при натурному обстеженні, тому такі характеристики конструкцій є припустимими. Оцінювач не несе відповідальності за достовірність прав власності на об'єкт оцінки Замовника або особи, якою об'єкт оцінки був представлений до огляду, у зв'язку з тим, що відповідна юридична і правова експертиза прав власності не проводилась. Суб'єкт оціночної діяльності вважає себе вільним від відповідальності, витрат та зобов'язань, що можуть бути висунуті третіми особами, якщо їх позови виникли в результаті неправомірного використання результатів даної роботи.

Достовірність наданої інформації.

Вся інформація, надана Замовником чи уповноваженими ним особами в усній чи письмовій формі, підтверджена чи не підтверджена документально, приймалась як достовірна. Суб'єкт оціночної діяльності не проводив спеціальної перевірки вірогідності такої інформації у зв'язку з тим, що відповідальність за достовірність наданої інформації несуть уповноважені особи Замовника, що її надали. Інформація, що отримана з інших джерел, вважається правдивою. Але ми не гарантуємо в будь-якій формі факт її достовірності.

Додаткова робота.

Договором та цим Звітом Суб'єкт оціночної діяльності не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні свідчення або бути присутнім в суді з питань, пов'язаних з об'єктом оцінки у випадках, не передбачених чинним законодавством України, якщо це не обумовлене договором або на це не буде наступного договору.

Невидимі дефекти й uszkodження.

Стан об'єкта оцінки визначався шляхом візуального огляду, вимірів, спостережень, вивчення необхідної технічної документації, планів і специфікацій. Суб'єкт оціночної діяльності не несе відповідальності за стан структур, що неможливо побачити в ході звичайного інспектування або за допомогою розгляду планів і специфікацій. Вартість об'єкта визначалася виходячи з припущення про відсутність невидимих дефектів і uszkodжень і відсутності шкідливих речовин у навколишньому середовищі.

Обмежувальні умови оцінки

Оцінювач у своїх діях керувався принципом розумної обережності, що виражений у зазначених нижче умовах і припущеннях, що встановлюють межі об'єктивності оціночного процесу і точності розрахунків величини вартості об'єкта оцінки, що визначені як обмежувальні умови оцінки:

- прогнози, допущення, що містяться в звіті, ґрунтуються на поточних ринкових умовах, що впливають на зміни попиту та пропозиції, та підлягають змінам впродовж часу;
- вплив екологічних факторів не враховувався;
- інженерно-геологічне дослідження надр під об'єктом оцінки здійснено не було;
- випадків аномальних явищ у районі розміщення об'єкта оцінки нам не відомо;
- додатки включені до звіту винятково для того, щоб допомогти Замовнику одержати більш повну уяву про об'єкт та є невід'ємною частиною Звіту;
- усі приведені в Звіті розрахунки очищені від податку на додану вартість;
- підсумкові величини можуть бути не точним результатом обчислень внаслідок округлень;
- цей Звіт стосується лише об'єкту оцінки. Застосування його для визначення вартості жодної з складових, яких торкається цей Звіт неминуче призведе до помилки.
- оцінка проводилась із використанням необхідного і доступного обсягу вихідної інформації, актуальної на дату оцінки, яка була або потенційно могла бути відомою оцінювачу на цю дату в минулому, а також згідно нормативно-правових актів, які діяли на конкретно визначену дату оцінки (в редакції, чинній на відповідну дату). Наявність та доступність цієї вихідної інформації, а також інші фактори, пов'язані з різницею дати оцінки та складання Звіту, можуть привести до можливої неповноти Звіту та висновку про вартість майна.

Інші умови.

Думка Оцінювача щодо ринкової вартості дійсна тільки на дату оцінки. Оцінювач не приймає на себе відповідальність за наступні зміни соціальних, економічних, юридичних і природних умов, що можуть вплинути на вартість оцінюваного майна. Звіт про оцінку містить професійну думку Оцінювачів щодо вартості оцінюваного майна і не є гарантією того, що воно перейде з рук у руки по вартості, рівної що вказано у Звіті. Ми працюємо відповідно до припущення щодо відповідального володіння і компетентного управління активами, об'єктами власності чи діловими інтересами, що торкається цей Звіт.

Пояснення.

Вартість об'єкту оцінки визначається в гривнях на дату оцінки. Величини, одержані в результаті розрахунків, вказуються з округленням.

5. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ НЕЗАЛЕЖНОЇ ОЦІНКИ

В основу незалежної оцінки майна покладені загальновідомі у світовій практиці базові принципи. Враховуються фактори попиту та пропозиції на аналогічні об'єкти, ліквідності, впливи зовнішнього середовища й наявності ринків збуту, ризику, пов'язані з діяльністю об'єкта оцінки, одержання прибутків і інвестуванням, засобів для його придбання тощо.

Згідно Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затв. Постановою КМУ від 10.09.03р. №1440, оцінка майна в Україні повинна проводитися з дотриманням принципів корисності, попиту й пропонування, заміщення, очікування, внеску (граничної продуктивності), найбільш ефективного використання.

Принцип корисності ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки за умови корисності його для потенційного власника або користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу.

Принцип попиту та пропонування відображає співвідношення пропонування та попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, що можуть призвести до змін у співвідношенні пропонування та попиту на подібне майно.

Принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання майна не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку.

Принцип очікування передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним.

Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід. Вплив окремого фактора вимірюється як частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на яку загальна вартість об'єкта оцінки зменшиться у разі його відсутності.

Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.

Ринкова вартість об'єкту оцінки - 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.

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

Оцінювач застосовує, як правило, кілька методичних підходів, що найбільш повно відповідають визначенню меті оцінки, виду вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення.

Для проведення оцінки майна застосовуються такі основні методичні підходи:

витратний;

дохідний;

порівняльний.

Витратний підхід

Витратний підхід базується на тому положенні, що вартість об'єкту не перевищує витрат при заміні його на новий, тобто відновної вартості в цінах, що діють на момент оцінки. Оцінка об'єкту виконується в три етапи:

- визначення вартості відтворення;
- оцінка зносу;
- визначення залишкової вартості відтворення.

Визначення вартості відтворення

Вартість відтворення - визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки. Розрахунок вартості відтворення, підрахований способом оцінки по вартості одиничного показника будівельного аналогу, при якому витрати на спорудження одиниці площі (об'єму) будівельного аналогу збільшуються залежно від кількості одиничних показників будівлі, що оцінюється.

Формула визначення вартості відтворення, приведена до цін на дату оцінки, має вигляд:

$$Вв = Вб * Кп * Кр * Кі, \text{ де}$$

Вб - базова вартість у цінах 1969р.;

Кп - коефіцієнт подорожчання для перерахування цін 1969 року в ціни 1984 року;

Кр - індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт порівняно з вартістю будівельно-монтажних робіт у цінах 1984р. (відповідно до збірника Ціноутворення в будівництві);

Кі - помісячні індекси інфляції за період, не охоплений індексом Кр на дату оцінки.

Для перерахування цін 1969 року в ціни 1984 року застосовується коефіцієнт подорожчання (**Кп**), розрахований на підставі Постанови Держбуду СРСР №94 від 11.05.1983р.

$$Кп = Кб\text{уд} * Ктер, \text{ де}$$

Кб\text{уд} - коефіцієнт зміни кошторисної вартості будівництва;

Ктер - територіальний коефіцієнт до коеф-та зміни кошторисної вартості.

Оцінка зносу

Фізичний знос (Ффіз.з) будинку, який характеризує втрату ринкової вартості, визначаємо шляхом врахування фізичного зносу об'єкту оцінки у відповідності з Стандартом Мінжитлокомунгоспу України СОУ ЖКГ 75.11-35077234.НННН:2009 «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків», що затверджений наказом Мінжитлокомунгоспу України від 03.02.2009р. №21, та по результатам візуального огляду. Аналог, підібраний за УПВВ має питому вагу кожного конструктивного елементу. Запис визначення середньозваженого фізичного зносу ведеться у формі таблиці.

Приблизна шкала оцінки зносу елементів будівлі:

Фіз. знос, %	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0 – 20	Добрий	Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту
21 – 40	Задовільний	Елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, який найдоцільніший на цій стадії
41 – 60	Незадовільний	Експлуатація елементів будинку можлива лише при умові проведення їх ремонту
61 – 80	Вітхий	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих – дуже ветхий. Обмежене виконання елементами будинку своїх функцій
81 – 100	Непридатний	Елементи будинку знаходяться у зруйнованому стані. При зносі 100% залишки елемента повністю ліквідовані

Функціональний знос (Ффун.з) - знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта.

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

Визначення залишкової вартості

Залишкова вартість відтворення - вартість відтворення за вирахуванням всіх видів зносу. Залишкову вартість об'єкту оцінки визначаємо за формулою:

$$В_{\text{зал}} = В_{\text{від}} * К_{\text{пр}}, \text{ де}$$

В_{зал} - залишкова вартість відтворення,

В_{від} - вартість відтворення,

K_{np} - коефіцієнт придатності,

Коефіцієнт придатності визначається за формулою:

$$K_{np} = (1 - \Phi_{фз.з./100}) \times (1 - \Phi_{фун.з./100}) \times (1 - \Phi_{екон.з./100})$$

Аналіз кращого і найбільш ефективного використання

Аналіз на найбільш ефективне використання дозволяє визначити найбільш дохідне і конкурентне використання об'єкта нерухомості – те використання, якому відповідає максимальна вартість об'єкта.

Використання об'єкта нерухомості повинно відповідати чотирьом критеріям, щоб відповідати його найбільш ефективному використанню. Воно повинно бути фізично можливим, законодавчо дозволеним, економічно виправданим і приносити прибуток. Найбільш ефективне використання повинно бути визначене для земельної ділянки нібито вільної (незабудованої), а також для всього об'єкта нерухомості в цілому.

***Найбільш ефективне використання земельної ділянки
(місцерозташування) як незабудованої.***

При проведенні даного аналізу передбачається, що ділянка землі є незабудованою (або може бути звільнена шляхом зносу наявних будинків і споруд). Оцінка земельної ділянки при цих умовах необхідна для коректного застосування за витратним методологічним підходом.

Оцінювана ділянка є забудованою. Існуючі будівлі на ділянці не є пам'ятником архітектури і на них не накладені інші специфічні обмеження, які дозволяли б не здійснити їх знесення для виконання інших поліпшень з метою максимізації вартості земельної ділянки.

Аналіз існуючого ринку нерухомості показує, що випадки викупу земельних ділянок з подальшою корінною зміною поліпшень на них (тобто заміною будівель) є одиничними. Тому Оцінювач приймає існуюче використання ділянки як найкраще.

Найбільш ефективне використання земельної ділянки з поліпшеннями.

Даний аналіз дозволяє визначити найбільш ефективне використання земельної ділянки з вже існуючими поліпшеннями, при варіанті використання, що забезпечить максимальну прибутковість у довгостроковій перспективі.

Вибір варіантів для визначення кращого використання існуючої нерухомості впливає з аналізу умов і кон'юнктури ринку нерухомості. На момент оцінки на ринку продажів стійкий обіг мають тільки квартири, а на ринку оренди спостерігається пошук вартості в частині операцій по здачі окремих приміщень під офіси, склади і торгівлі підприємства. При цьому купівля-продаж будинків у цілому не має великої частоти.

З огляду на функціональне призначення оцінюваного об'єкта, його технічні характеристики, а також місцерозташування, Оцінювач визначає яким найбільш ефективним може бути використання оцінюваного об'єкта.

Таке використання повинно не потребувати додаткових капіталовкладень на реконструкцію і бути юридично допустимим, фізично можливим, економічно виправданим і найбільш прибутковим.

Визначення вартості права користування земельною ділянкою

Розрахунок вартості права користування земельною ділянкою визначається відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затв. Постановою КМУ від 11.10.02р. №1531, Методики оцінки вартості майна, затв. Постановою КМУ від 10.12.03р. №1891 та Роз'яснень деяких положень Методики оцінки вартості майна, затв. Постановою КМУ від 10.12.03р. №1891, наданих листом Фонду державного майна України №10-36-835 від 23.01.04р. з доповненнями, внесеними листом Фонду державного майна України № 10-36-14537 від 25.10.10р.

Розрахунок вартості права користування земельною ділянкою (права оренди земельної ділянки) як нематеріального активу здійснюється згідно з формулою, наведеною у пункті 44 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженій постановою КМУ від 11.10.2002 № 1531.

$$В_{пк} = \sum_{i=1}^t \frac{Доі}{(1+Ск)^i}, \text{ де}$$

$В_{пк}$ – вартість права користування земельною ділянкою, грн.

$Доі$ – додатковий дохід орендаря за 1-й рік, грн.

$Ск$ – ставка капіталізації

t – період користування земельною ділянкою, років.

В разі оцінки неспеціалізованої нерухомості право користування земельною ділянкою (права оренди земельної ділянки) здійснюється відповідно до пункту 45 Методики експертної грошової

оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531 шляхом застосування принципу залишку для землі, що передбачає розподіл додаткового доходу між фізичними компонентами - землею та земельними поліпшеннями.

В інших випадках процедура оцінки вартості права користування земельною ділянкою (права оренди земельної ділянки) передбачає такі процедури.

Першим етапом оцінки права користування земельними ділянками є аналіз ринку прав оренди подібних земельних ділянок. У випадку наявності такої інформації, право користування земельною ділянкою (право оренди) визначається шляхом непрямої капіталізації додаткового доходу орендаря.

У разі відсутності ринку прав оренди подібних земельних ділянок, проводиться аналіз ринку продажів земельних ділянок.

Якщо є ринкова інформація про продажі подібних земельних ділянок, чистий операційний або рентний дохід від здачі в оренду земельної ділянки визначається за формулою:

$$\text{ЧОДз} = \text{Цз} * \text{Ск},$$

де ЧОДз - чистий операційний або рентний дохід від здачі в оренду земельної ділянки,

Цз - узагальнене значення ціни продажу подібних земельних ділянок;

Ск - ставка капіталізації для землі.

У разі відсутності інформації про доходи від подібних земельних ділянок для визначення чистого операційного або рентного доходу враховуються вимоги пунктів 40, 41 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок. При цьому додатковий дохід зменшується на суму обґрунтованих витрат на зміну функціонального призначення.

Якщо реалізація пунктів 40, 41 не відповідає дотриманню принципу найбільш ефективного використання земельної ділянки та у випадку об'єктивної відсутності ринкових даних, необхідних для розрахунку додаткового доходу орендаря за 1-й рік, право користування земельною ділянкою визначається шляхом непрямої капіталізації фактично нарахованої річної величини плати за землю (орендної плати).

У всіх варіантах розрахунку додатковий дохід обчислюється як різниця між чистим операційним або рентним доходом та встановленою платою за землю (орендною платою). У відповідності до Податкового кодексу України розмір встановленої плати за землю (орендної плати) визначається як частка від нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена рішенням відповідного органу влади в залежності від функціонального призначення та умов договору оренди.

Період прогнозування додаткового доходу встановлюється від дати оцінки до дати закінчення строку дії укладеного договору оренди. У разі відсутності таких договорів період, прогнозування становить 50 років. Ставка капіталізації, що використовується для розрахунку вартості права користування земельною ділянкою, визначається відповідно до вимог пункту 7 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок (з урахуванням, у разі наявності додаткового ризику, права користування земельною ділянкою).

Якщо на земельній ділянці, права, щодо якої оцінюються, розташовані спеціалізовані та неспеціалізовані будівлі, під час розрахунку, площа такої ділянки зменшується на площу плям забудови під неспеціалізованими будівлями.

Визначення остаточної вартості об'єкта оцінки

Остаточна вартість нерухомості визначається на підставі інформації про розраховані у процесі оцінки залишкової вартості відтворення об'єкта оцінки і додаткової вартості, обумовленої місцезнаходженням об'єкта оцінки (вартості права користування земельною ділянкою) відповідно до виразу:

$$\text{Ввп} = \text{В}_{\text{зн}} + \text{Впк}.$$

Витратний підхід може дати не досить правдивий результат оцінки з причини неможливості повного відтворення об'єкту оцінки. Але, в деяких випадках, зокрема, для об'єктів незавершеного будівництва, не введених в експлуатацію об'єктів нерухомості, об'єктів спеціального призначення, об'єктів інфраструктури, цей підхід в сукупності з іншими методологічними підходами оцінки дає позитивний результат.

Порівняльний підхід

Цей підхід базується на використанні вартісних показників продажу об'єктів-аналогів. Він має найкращий ефект і є основоположним за умови наявності активного ринку майна, яке може бути порівняне по своїм характеристикам з об'єктом оцінки. Порівняльний підхід передбачає наявність достовірної інформації щодо недавніх продажів об'єктів-аналогів. Тому точність цього підходу багато

в чому залежить від якості зібраних вихідних даних. Ефективність цього підходу знижується в тих випадках, коли угод продажу було мало чи минув тривалий період часу з моменту їх продажу.

Незалежна оцінка порівняльним підходом проводиться на підставі даних про вартість одиничного показника об'єктів-аналогів, які по основним характеристикам та розміщенню співпадають або близькі до об'єкту оцінки. Коригування ціни продажу об'єкту оцінки проводиться в залежності від місця розташування аналогу, його фізичного стану, величини площі, розташування в будівлі об'єкту порівняння, які виражені у застосуванні коефіцієнтів підвищення/зниження вартості об'єкту продажу індивідуально по кожному об'єкту порівняння. По завершенні коригувань вартості запропонованих об'єктів продажу, Оцінювачем визначається середньоарифметичний показник вартості 1м², на підставі чого підраховується ринкова вартість об'єкту оцінки.

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

1. Умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладання таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, які висуваються для визначення ринкової вартості;
2. Продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати;
3. Умови на ринку подібного майна, що визначали формування продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані.

Доходний підхід

Підхід до оцінки вартості майна з точки зору прибутку 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.

Доходний підхід - це сукупність методів оцінки вартості нерухомості, заснованих на визначенні поточної вартості очікуваних від неї доходів. Основною передумовою розрахунку вартості таким підходом є здача в оренду об'єкта нерухомості. Для перетворення майбутніх доходів від нерухомості в поточну вартість здійснюється капіталізація доходу. Капіталізація доходу - це процес, що визначає взаємозв'язок майбутнього доходу та поточної вартості об'єкта.

Найбільш часто використовуються наступні методи капіталізації:

- Пряма капіталізація, коли вартість об'єкта визначається діленням чистого річного доходу на ставку капіталізації;

- Непряма капіталізація, або метод дисконтування грошових потоків - оцінка об'єкта, коли грошові потоки надходять нерівномірно, довільно змінюються, при цьому враховується ступінь ризику, пов'язаного з використанням майна.

Вибір конкретного способу капіталізації визначається характером і якістю очікуваних доходів.

Пряма капіталізація - оцінка майна при збереженні стабільних умов його використання, постійної величини доходу, відсутності первинних інвестицій і одночасному обліку повернення капіталу і доходу на капітал. Ставка капіталізації звичайно розраховується на основі аналізу ринкової інформації про аналоги об'єкта оцінки шляхом ділення чистого річного доходу на ціну продажу аналога.

При застосуванні методу дисконтування грошових потоків використовується формула:

$$PV = \frac{CF_1}{1+r} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \frac{CF_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{CF_n}{(1+r)^n} = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

де PV - приведена (поточна) вартість;

CF_t – грошовий потік (Cash Flow) в t-ом году;

r - відсоткова ставка (ставка дисконтування);

Для оцінки руху фінансових потоків у часі застосовують різні формули фінансової математики, в тому числі і розрахунок приведеної вартості безстрокового анuitету.

Сутність розрахунку полягає в тому, що грошовий потік складається з однакових за величиною виплат і необмежений за часом має кінцеву сьогодишню вартість, тому що при інфляції більше нуля сьогодишня вартість періодичної виплати постійно зменшується і в безкінечності прагне до нуля.

Формула приведеної вартості безстрокового анuitету: $PV = CF_0 / r$, де

PV - приведена (поточна) вартість;

CF₀ - величина рівномірного надходження;

r - відсоткова ставка (ставка дисконтування);

При використанні даного фінансового інструмента необхідно враховувати, що прийнятна ставка дисконтування (відсоткова ставка) має включати в себе безризикову ставку і премію за ризик.

Оцінка майна за дохідним підходом виконується у такій послідовності:

- | | |
|--|------------|
| • визначення валового доходу | ВД |
| • визначення чистого операційного доходу | ЧОД |
| • розрахунок ставки дисконтування | R |
| • розрахунок вартості майна. | |

Визначення валового доходу

ВД - валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватися, виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна. Проведення аналізу існуючих закономірностей за допомогою бази даних по пропозиціях про оренду і продаж за даними періодичних видань - бюлетенів нерухомості та власний досвід допомогли визначити розмір орендної плати приміщень, що можуть бути зіставлені з об'єктом оцінки.

Визначення чистого операційного доходу

ЧОД – Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами. Операційні витрати - прогнозовані витрати власника, пов'язані з отриманням валового доходу. До операційних не належать витрати на обслуговування боргу та податків, що сплачуються від величини прибутку, отриманого від використання об'єкта оцінки, єдиного податку, фіксованого податку

Розрахунок ставки дисконтування або ставки капіталізації - R

Ставка капіталізації зазвичай розраховується на основі аналізу ринкової інформації про аналоги об'єкта оцінки шляхом ділення чистого річного доходу на ціну продажу аналога, а ставка дисконту – ґрунтуючись на розрахунку внутрішній нормі віддачі капіталу, або використовується метод кумулятивного побудування.

Заключним етапом проведення незалежної оцінки є узгодження результатів, отриманих на підставі вищенаведених підходів та зведення отриманих вартісних оцінок у єдину вартість майна. Процес зведення приймає до уваги особливості кожного підходу та визначає, наскільки специфіка їх застосування суттєво впливає при оцінці майна на об'єктивне відображення ринку нерухомості.

Процес зведення результатів оцінки веде до встановлення кінцевої вартості об'єкта, яка, на думку Оцінювача, і є вірогідною вартістю майна, в чому і полягає мета оцінки.

6. ВИБІР БАЗИ ОЦІНКИ, ОБґРУНТУВАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ, МЕТОДІВ ТА ОЦІНОЧНИХ ПРОЦЕДУР

Вибір бази оцінки

Вибір бази оцінки залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог.

Згідно умов договору, дана оцінка проводиться з метою реалізації права на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень (згідно п. 164 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020р. № 483) нерухомого майна.

Згідно п. 164 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020р. № 483:

«п.164 Для реалізації права на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень вартість невід'ємних поліпшень визначається на підставі звіту незалежного оцінювача про ринкову вартість таких поліпшень. Оцінка здійснюється на замовлення орендаря без доручення балансоутримувача...

...Оцінювач визначає ринкову вартість невід'ємних поліпшень, виконаних на орендованому майні орендарем, як різницю між вартістю об'єкта оцінки в стані «після проведення невід'ємних поліпшень» та стані «до проведення невід'ємних поліпшень»»

Згідно Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою КМУ від 10.09.2003р. №1440 визначення ринкової вартості об'єкта оцінки можливе із застосуванням усіх методичних підходів у разі наявності необхідної інформації.

Визначення ринкової вартості орендованого нерухомого майна можливе із застосуванням усіх методичних підходів, виходячи з основних принципів оцінки майна та з урахуванням наявної на дату

оцінки необхідної інформації про об'єкт оцінки та подібне йому майно. В основу визначення ринкової вартості покладається принцип найбільш ефективного використання орендованого нерухомого майна.

Розрахунки ринкової вартості орендованого нерухомого майна здійснюються без урахування податку на додану вартість.

Обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур

До загальних принципів оцінки майна відносяться такі принципи:

принцип корисності, який ґрунтується на врахуванні того, що майно має вартість тільки у випадках, якщо воно корисне потенційному власнику або користувачу;

принцип попиту і пропозиції, який відображає співвідношення між пропозицією та попитом на подібне майно;

принцип заміщення, який передбачає урахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання майна не сплачується сума більша за мінімальну ціну майна подібної корисності, що продається на ринку;

принцип очікування, який передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається величиною економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним;

принцип внеску (граничної продуктивності), який передбачає урахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів як праця, управління, капітал та земля, який є пропорційним їх внеску у загальний дохід;

принцип найбільш ефективного використання, який полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання.

Всі принципи взаємопов'язані. При аналізі конкретного виду власності одночасно можуть бути задіяні одразу декілька принципів. Однак треба відмітити, що вони застосовуються не до кожного оціночного завдання. Так, в даному випадку, обмежувальною умовою для застосування всіх оціночних принципів є мета та функція оцінки, а саме: визначення ринкової вартості об'єкта оцінки для подальшого розрахунку орендної плати.

У рамках вище перерахованих підходів (витратний, порівняльний, дохідний) існують різні методи, застосування яких визначене розходженнями в об'єктах оцінки. У ході оцінки використовуються, також комбінації названих підходів. Застосування того або іншого підходу до оцінки визначається фактичними обставинами конкретної оціночної ситуації.

Розрахунок витратним підходом, відповідно до п. 22 Національного Стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", проводиться тільки для спеціалізованого майна.

Вартість неспеціалізованого майна визначається порівняльним та дохідним підходами.

Переваги та недоліки кожного підходу в оцінці даного об'єкту нерухомості, визначаються за наступними критеріями:

1. Тип, якість та повнота інформації, на основі якої проводиться аналіз.
2. Здатність враховувати специфічні особливості об'єкту, що впливають на його вартість, такі як використання, потенційна прибутковість.
3. Облік загальної економічної ситуації на ринку нерухомості.
4. Облік економічних, політичних і фізичних сил, що діють в даному районі.

В даному випадку, визначивши завдання оцінки, проаналізувавши надану і зібрану інформацію та документи, а також визначивши додаткові, специфічні умови оцінки оцінювач приймає рішення про визначення вартості об'єкта оцінки в межах порівняльного підходу - методом врахування поправок, в межах дохідного підходу – методом дисконтування грошового потоку.

7. АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ.

ОГЛЯД РИНКУ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА - ПІДСУМКИ III КВАРТАЛУ 2019 РОКУ

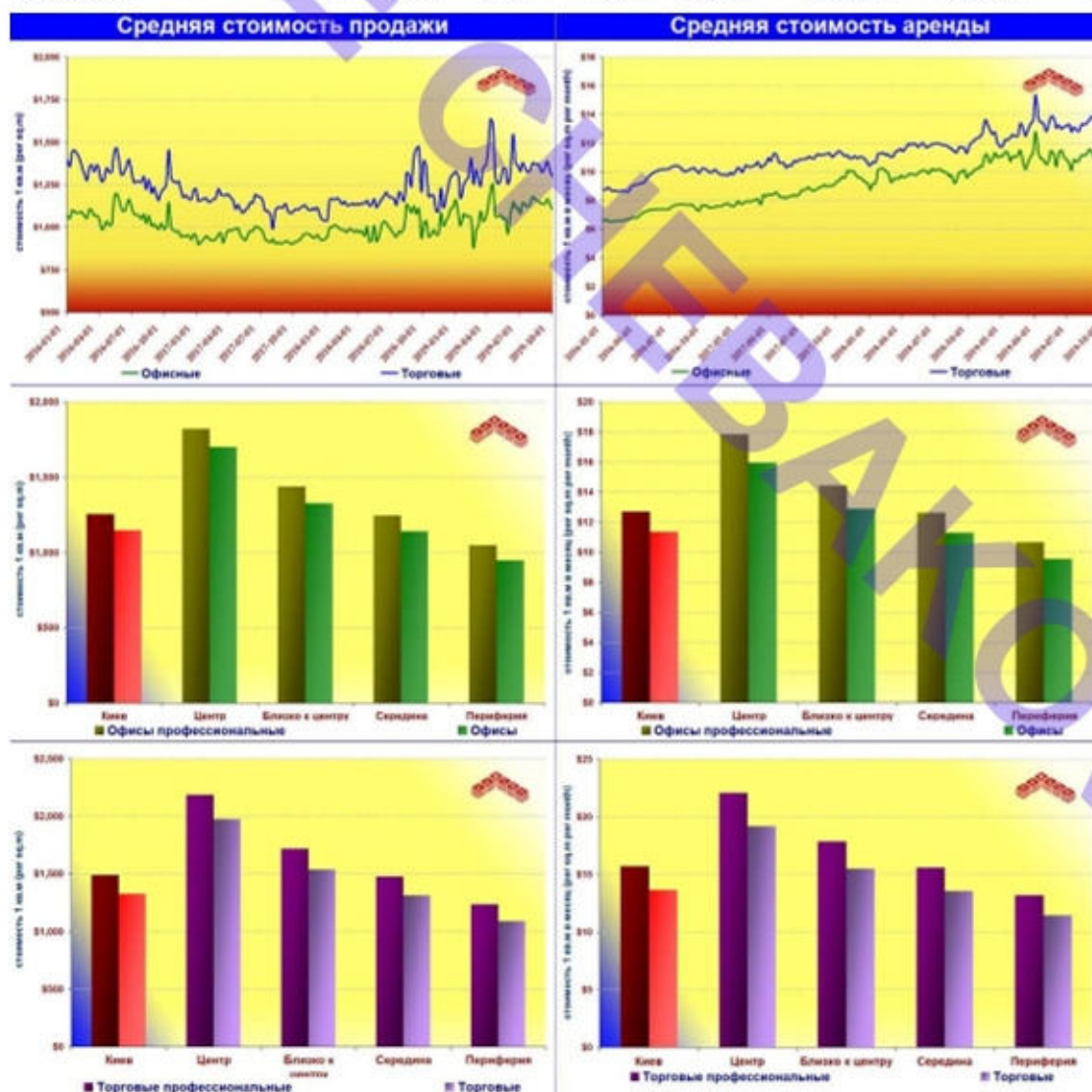
НЕРУХОМІСТЬ комерційного ПРОФІЛЮ

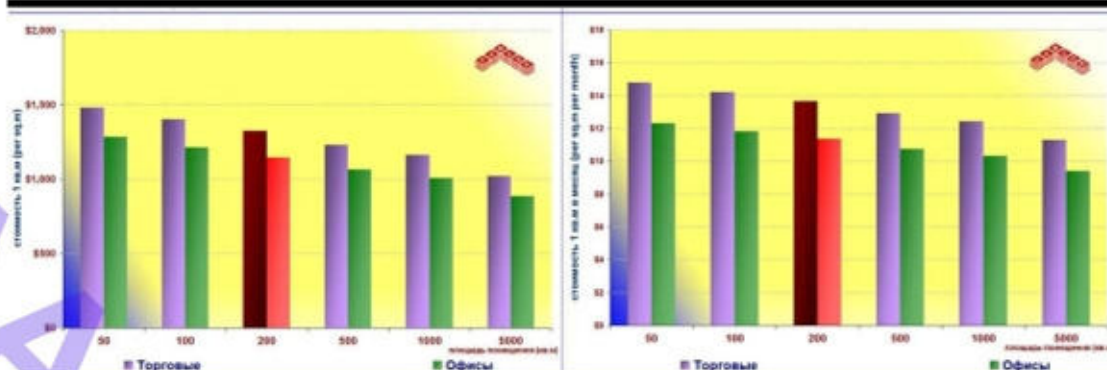
НЕРУХОМІСТЬ комерційного ПРОФІЛЮ

Ціни продажу нежитлових приміщень в III кварталі 2019 року, практично не змінилися в доларах (+ 0.73%), але помітно знизилися в гривнях (~ -6%). Зросла цінова волатильність в сегменті знижує точність індикаторів, однак технічний аналіз представлених далі графіків формує позитивне цінове очікування для доларових цін продажу нежитлових приміщень.

Орендні ставки в доларах, на тлі ревальвації гривні, продемонстрували зростання в третьому кварталі на + 5.84%, однак з початку поточного року зростання склало всього + 2.14%. Таким чином зростання орендних ставок в доларах істотно сповільнилося в порівнянні з минулим роком, а в гривнях орендні ставки на нежитлові приміщення з початку поточного року знизилися приблизно на 9%.

Группа индекса и территориальная зона Киева	Средняя стоимость (\$/кв.м)				Относительное изменение стоимости		
	01.10.18	01.01.19	01.07.19	01.10.19	за год	с начала год	за квартал
Общий индекс (Продажа)	988.60	1158.38	1129.29	1137.50	+ 15.06%	- 1.80%	+ 0.73%
Общий индекс (Аренда)	9.94	11.21	10.82	11.45	+ 15.19%	+ 2.14%	+ 5.84%
Офисы (Продажа)	969.73	1144.08	1101.46	1117.67	+ 15.26%	- 2.31%	+ 1.47%
Центр	1660.02	1791.67	1558.69	1713.37	+ 3.21%	- 4.37%	+ 9.92%
Близко к центру	1181.43	1350.75	1252.38	1308.43	+ 10.75%	- 3.13%	+ 4.48%
Середина	959.68	1134.03	1093.98	1108.38	+ 15.50%	- 2.26%	+ 1.32%
Периферия	748.41	917.00	928.34	907.16	+ 21.21%	- 1.07%	- 2.28%
Торговые (Продажа)	1284.10	1319.07	1347.78	1310.66	+ 2.07%	- 0.64%	- 2.75%
Центр	2236.65	2078.03	1924.53	2026.22	- 9.41%	- 2.49%	+ 5.28%
Близко к центру	1576.23	1561.29	1538.15	1539.80	- 2.31%	- 1.38%	+ 0.11%
Середина	1270.22	1307.30	1338.34	1299.50	+ 2.30%	- 0.60%	- 2.90%
Периферия	978.69	1052.92	1129.41	1057.79	+ 8.08%	+ 0.46%	- 6.34%
Офисы (Аренда)	9.71	11.10	10.75	11.27	+ 16.02%	+ 1.56%	+ 4.87%
Центр	13.17	15.23	14.04	15.88	+ 20.53%	+ 4.23%	+ 13.11%
Близко к центру	10.89	12.50	11.88	12.82	+ 17.69%	+ 2.56%	+ 7.90%
Середина	9.65	11.03	10.69	11.19	+ 15.93%	+ 1.51%	+ 4.71%
Периферия	8.31	9.43	9.37	9.45	+ 13.78%	+ 0.21%	+ 0.87%
Торговые (Аренда)	11.55	11.77	13.23	13.51	+ 16.95%	+ 14.81%	+ 2.11%
Центр	15.66	16.15	17.29	19.03	+ 21.50%	+ 17.83%	+ 10.11%
Близко к центру	12.95	13.25	14.63	15.37	+ 18.64%	+ 15.93%	+ 5.05%
Середина	11.48	11.69	13.16	13.42	+ 16.86%	+ 14.75%	+ 1.96%
Периферия	9.88	10.00	11.54	11.33	+ 14.69%	+ 13.28%	- 1.77%





Поточні ставки капіталізації, які спостерігаються з використанням методу «ринкової екстракції», знаходяться на наступних рівнях:

Профиль помещений	Территориальные зоны				
	Киев	Центр	Около центра	Середина	Периферия
Офисы	10.09%	9.58%	9.92%	10.10%	10.28%
Офисы (профессиональные)	10.33%	10.00%	10.24%	10.34%	10.39%
Торговые помещения*	10.51%	9.90%	10.30%	10.52%	10.75%
Торговые помещения (профессиональные)*	10.76%	10.28%	10.60%	10.76%	10.90%

Огляд підготовлений консалтинговою компанією «Самсон» (CC BY-ND) .

8. АНАЛІЗ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ ТА ЙОГО ОТОЧЕННЯ

8.1. Ідентифікація об'єкту оцінки.

Об'єктом оцінки є ринкова вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна – нежитлових приміщень загальною площею 56,80 м² на першому поверсі в будівлі лінійної диспетчерської станції, що знаходиться за адресою: м.Київ, вул. Стеценка, 10 з метою реалізації права на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень. Згідно п. 164 «Порядку передачі в оренду державного та комунального майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020р. № 483:

«...Оцінювач визначає ринкову вартість невід'ємних поліпшень, виконаних на орендованому майні орендарем, як різницю між вартістю об'єкта оцінки в стані «після проведення невід'ємних поліпшень» та стані «до проведення невід'ємних поліпшень.»

Орендоване майно, щодо якого необхідно визначити вартість невід'ємних поліпшень - нежитлові приміщення загальною площею 56,80 м² на першому поверсі в будівлі лінійної диспетчерської станції, що знаходиться за адресою: м.Київ, вул. Стеценка, 10

Станом на дату оцінки майно знаходиться в орендному користуванні Релігійної громади УПЦ парафії на честь святиителя Іоасафа Білгородського у Подільському районі м.Києва згідно договору про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду від 29.03.2017р. № 1216-1 (нова редакція договору про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду від 01.07.2013 р. № 1216).

Згідно договору про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду від 01.07.2013 р. № 1216, об'єктом оренди є нежитлові приміщення загальною площею 51,00 кв.м. на 1-му поверсі, що знаходяться за адресою м.Київ, вул. Стеценка, 10.

За договором про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду від 29.03.2017р. № 1216-1 (нова редакція договору про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду від 01.07.2013 р. № 1216), Об'єктом оренди є нерухоме майно – нежитлові приміщення, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва, загальною площею 56,80 кв.м. на 1-му поверсі, яке знаходиться за адресою м. Київ, вул. Стеценка, 10. За повідомленням орендаря, зміна площі об'єкта оцінки відбулася при проведенні технічної інвентаризації. Згідно наданих копій технічних паспортів від 22.07.2013р. та від 05.04.2016р., площа нежитлових приміщень першого поверху нежитлової будівлі диспетчерської літера «Б» за адресою м. Київ, вул. Стеценка, 10, складає 56,80 кв.м., при цьому площа забудови складає 80,70 кв.м. та ганок 4,70 кв.м.

На момент огляду Оцінювачем приміщення знаходяться в задовільному стані, використовуються для розміщення церковної бібліотеки.

За наданими Замовником копіями документів, в 2014 році орендарем було проведено ремонт приміщення по вул. Стеценка, 10. Ремонтні роботи проводились на підставі наступних документів:

- «Короткого висновку інженерно-технічного обстеження одноповерхової будівлі № 10 по вул. Стеценка, Подільського району в м. Києві», складеного ТОВ ПП «РЕМ» в вересні 2013 року;
- листа Департаменту комунальної власності м. Києва №062/7/16-1245 від 18.02.2014 р. про погодження здійснення невід'ємних поліпшень;
- зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва (ремонту будівель) станом на 26.11.2013 р.;
- локальні кошториси №2-1-1 станом на 26.11.2013 р.;
- відомість ресурсів до локального кошторису;
- довідка про вартість виконаних будівельних робіт за березень 2004 року;
- акт приймання виконаних підрядних робіт за березень 2014 року від 11.03.2014р.;
- загальний графік виконання робіт від 25.02.2014р.

Також, згідно наданого Замовником «Аудиторського висновку (Звіту незалежного аудитора) щодо підтвердження вартості поліпшень орендованого нерухомого майна загальною площею 51 кв.м., що знаходиться по вул. Стеценка, буд. 10 у Подільському районі міста Києва, здійснених Релігійною громадою УПЦ Парафії на честь святиителя Іоасафа Білгородського у Подільському районі м. Києва», копій Акту приймання виконаних будівельних робіт за березень 2014 року від 11.03.2014р. та Довідки про вартість виконаних будівельних робіт та витрат за березень 2014 року, на об'єкті «Ремонт нежитлового приміщення на вул. Стеценка, 10, передане в фонд користування релігійної громаді УПЦ на честь Святителя Іоасафа Білгородського», виконані роботи, які включають в себе:

- заміна вікон;
- ремонт системи опалення;
- електромонтажні роботи;
- ремонт покрівлі;
- ремонт системи водопостачання та водовідведення;
- цементна стяжка та робота з укладання плитки;
- ремонт підлоги;
- мурування стін;
- внутрішні оздоблювальні роботи.

Вартість виконаних робіт, включаючи використані матеріали та конструкції, складає 454 199,00 грн з урахуванням ПДВ, або 378 499,17 грн. без ПДВ, в цінах станом на березень 2014р.

Згідно наданої копії Висновку будівельної експертизи, результати обмірів та візуальне обстеження показали відповідність фактично виконаних робіт акту виконаних робіт, форма КБ-2в, та невід'ємність виконаних поліпшень.

Також, Замовником надані фотографії об'єкту оцінки, що відображають стан внутрішнього оздоблення до проведення ремонтних робіт. Враховуючи цей стан, та «Короткий висновок інженерно-технічного обстеження...», Оцінювач приймає стан об'єкта оцінки як «низького рівня», яке «потребує ремонту».

Визначення ознак зносу проводилось шляхом візуального обстеження окремих конструктивних елементів об'єкта нерухомості. Фізичний знос визначався шляхом узагальненої оцінки, виходячи з фактичного стану споруд з використанням приблизної шкали оцінки зносу конструктивних елементів (Маркус Я.Й. Оцінка фізичного зносу. Практика оцінки, №12 (15).

Виходячи з цього, Оцінювач приймає величину фізичного зносу об'єкту оцінки в стані «після проведення невід'ємних поліпшень» в розмірі 25%, а величину фізичного зносу об'єкту оцінки в стані «до проведення невід'ємних поліпшень» в розмірі 40%.

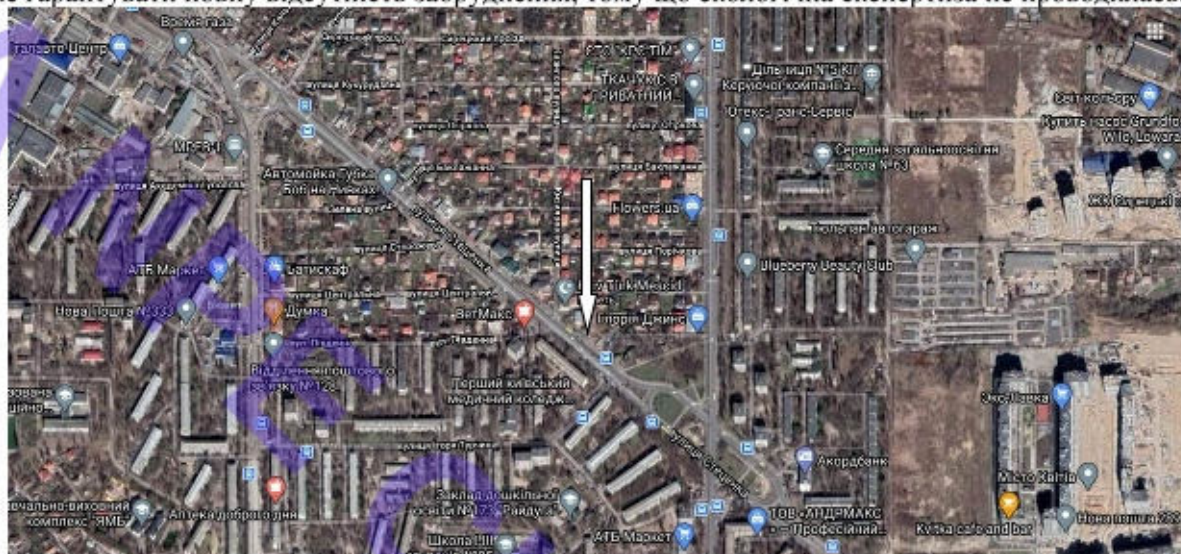
8.2. Транспортні сполучення.

Орендоване майно, щодо якого необхідно визначити вартість невід'ємних поліпшень - нежитлові приміщення загальною площею 56,80 м2 на першому поверсі в будівлі лінійної диспетчерської станції, що знаходиться за адресою: м.Київ, вул. Стеценка, 10, розташоване в Подільському районі м. Києва, на відстані близько 150 метрів від площі Валерія Марченка та перехрестя вулиць Стеценка, Івана Виговського та Данила Щербаківського.

Визначальною характеристикою місця розташування об'єкту нерухомості є розташування хоча і біля площі з транспортною розв'язкою, але на стороні вулиці Стеценка, на межі масиву з дачними ділянками.

Ділянка забудови розташована у селітебній зоні Подільського району міста. Район місцезнаходження об'єкту відноситься до другого кліматичного району і 2-го територіального поясу (зг. «Загальній частині до збірників УПВВ»).

З екологічної точки зору місцезнаходження об'єкту оцінки - задовільне. Однак Оцінювач не може гарантувати повну відсутність забруднення, тому що екологічна експертиза не проводилась.



Забудова довкілля – дачні, житлові та побутові будинки.

9. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕВІД'ЄМНИХ ПОЛІПШЕНЬ

Згідно п. 164 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020р. № 483:

...Оцінювач визначає ринкову вартість невід'ємних поліпшень, виконаних на орендованому майні орендарем, як різницю між вартістю об'єкта оцінки в стані «після проведення невід'ємних поліпшень» та стані «до проведення невід'ємних поліпшень».

Тобто для визначення ринкової вартості невід'ємних поліпшень необхідно визначити ринкову вартість об'єкта нерухомості в стані «після проведення невід'ємних поліпшень», на дату оцінки, та в стані «до проведення невід'ємних поліпшень». Тому в подальшому Оцінювач проводив необхідні процедури, враховуючі ці вимоги.

9.1 Висновки про найбільш ефективне використання (НЕВ)

Найбільш ефективне використання (НЕВ) - це те, що: юридично дозволене, фізично можливе, економічно доцільне і найбільш дохідне.

Юридичний дозвіл передбачає перевірку всіх альтернативних варіантів використання об'єкта на відповідність чинному законодавству, будівельним та іншим галузевим нормам і нормативам, наявність приватних чи інших обмежень.

Фізична можливість - обмеження, що накладає природа: кліматичні умови, топографія ґрунту, розміри ділянки і т.п.

Економічна доцільність - припускає перевірку всіх можливих варіантів використання об'єкта з урахуванням кон'юнктури ринку. Необхідно проаналізувати попит на аналогічні об'єкти, а також наявність інших об'єктів і альтернативних можливостей, зручних для даного використання, що формують пропозиції на ринку.

Найбільша прибутковість - це вибір із усіх наявних варіантів використання одного найбільш дохідного.

Аналіз НЕВ земельної ділянки як не забудованої

При даному аналізі передбачається, що ділянка не забудована. Аналіз існуючого ринку нерухомості показує, що випадки викупу земельних ділянок з подальшою корінною зміною поліпшень на них (тобто заміною будівель) є одиничними. Тому Оцінювач приймає існуюче використання ділянки як найкраще - враховується той факт, що навколо об'єкта вже склалася містобудівна ситуація, що не підлягає видозміні.

Аналіз НЕВ об'єкту нерухомості

Об'єкт нерухомості – нежитлові приміщення загальною площею 56,80 м² на першому поверсі в будівлі лінійної диспетчерської станції, з сегментованими приміщеннями, які об'єднані невеликим загальним коридором, наскрізними проходами між приміщеннями та одним загальним входом з південно-західної частини будівлі.

Загальна площа приміщень дозволяє орендодавцю отримати додатковий дохід від її найбільш ефективного використання, використовуючи принцип найбільш повної завантаженості. Існуюче використання не суперечить ніяким законодавчим обмеженням; використання об'єкту не обмежене довгостроковими договорами оренди, що не перешкоджає найбільш ефективному його використанню.

З огляду на планування приміщень будівлі лінійної диспетчерської станції – сегментовані приміщення які об'єднані невеликим загальним коридором та наскрізними проходами між приміщеннями, наявність відокремленого входу та місць для паркування автотранспорту, з іншої сторони - ускладненість транспортного доступу безпосередньо до входу, Оцінювач приймає за найкраще використання об'єкту як *адміністративного або побутового* – для розміщення офісів невисокого рівня, або надання послуг мешканцям мікрорайону.

Саме таке використання буде не тільки фізично можливе, юридично допустиме, але й економічно виправданим, так як не потребує додаткових витрат на перепланування.

9.2 Незалежна оцінка за доходним підходом.

Розрахунки наведено в додатках.

9.3 Незалежна оцінка за порівняльним підходом.

Розрахунки наведено в додатках

10. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ

Заключним етапом проведення незалежної оцінки є узгодження результатів, отриманих у результаті застосування різних підходів, і формування остаточного висновку про ринкову вартість об'єкта.

В результаті аналізу інтернет-видань з оренди подібних оцінюваному об'єктів нерухомості Оцінювачем зроблений висновок, що об'єкти, представлені на відкритому ринку, не можуть вважатись подібними оцінюваному в зв'язку з відсутністю даних щодо оренди подібних приміщень без оздоблення, тому подальші розрахунки за *дохідним підходом* не виконувались.

В результаті проведених розрахунків за *порівняльним підходом* Оцінювачем було знайдено достатньо для аналізу та розрахунків кількість подібних об'єктів. Окрім того, порівняльний підхід показує найбільш ймовірну ціну продажу об'єкта, що склалася на даному сегменті ринку купівлі-продажу нерухомості в даний час.

Тому, враховуючи мету визначення вартості об'єкту – встановлення вартості невід'ємних поліпшень орендованого майна з метою реалізації права на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень (згідно п. 164 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020р. № 483) та дотримуючись принципу очікування – оцінювач приймає результат, отриманий в результаті розрахунку за порівняльним підходом.

Таким чином, вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна становить:

381 790 (Триста вісімдесят одна тисяча сімсот дев'яносто) гривень без урахування ПДВ.

11. ПИСЬМОВА ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Я, оцінювач, Чебаков О. І., ґрунтуючись на своїх знаннях, цим свідчу:

Викладені в звіті факти достовірні і відповідають дійсності;

Проведений аналіз, викладені думки й отримані висновки дійсні винятково в межах, обумовлених у даному звіті припущень і обмежувальних умов і є моїм особистим, неупередженим професійним висновком;

У мене немає ні в даний момент, ні в майбутньому особистої зацікавленості щодо об'єкта оцінки, що є предметом даного звіту;

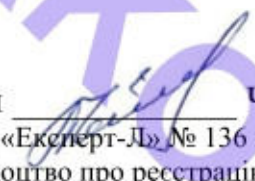
Моя винагорода ніяким чином не пов'язана з величиною вартості об'єкта оцінки, з досягненням завчасно обумовленого результату, чи будь-якими іншими причинами, крім як виконанням робіт з даного договору;

Ніхто, крім мене, не впливав на думки, судження і висновки, викладені в даному звіті;

Інспекція об'єкта оцінки виконана безпосередньо оцінювачем;

Розрахункова вартість дійсна за станом на 30.11.2019 р.;

Дана оцінка проведена згідно з Нормами професійної діяльності оцінювачів і Національних стандартів оцінки.

оцінювач  Чебаков О. І.
Сертифікат ФДМУ, ТОВ «НКЦ «Експерт-Д» № 136 від 31.05.2014р.
Свідectво про реєстрацію в державному
реєстрі оцінювачів № 704 від 20.06.2014.

12. ДОДАТКИ
ФОТОГРАФІЇ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

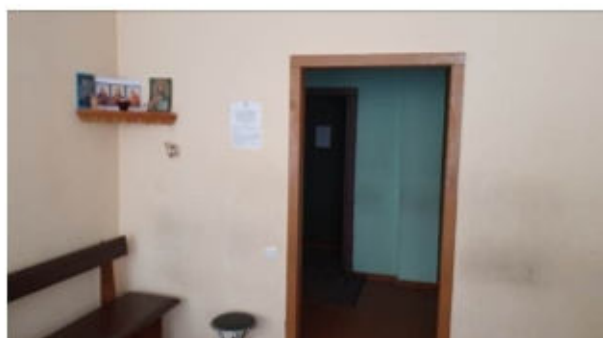
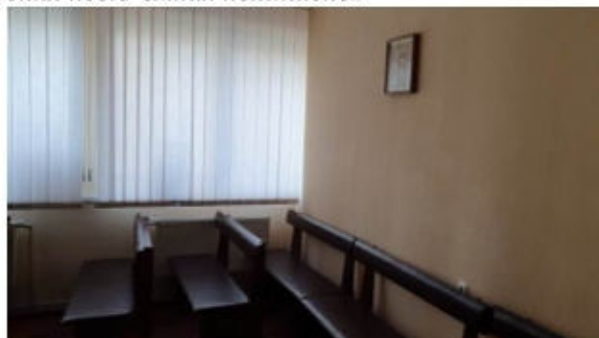
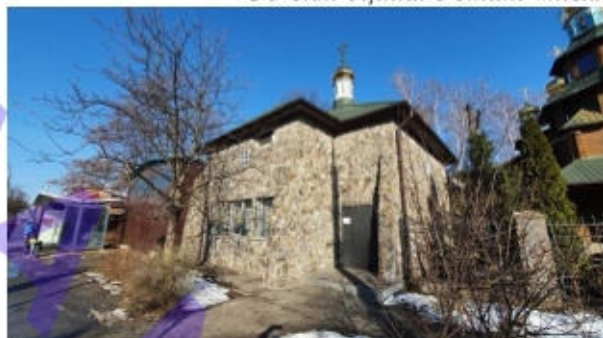
Об'єкт оцінки в стані «до проведення невід'ємних поліпшень»

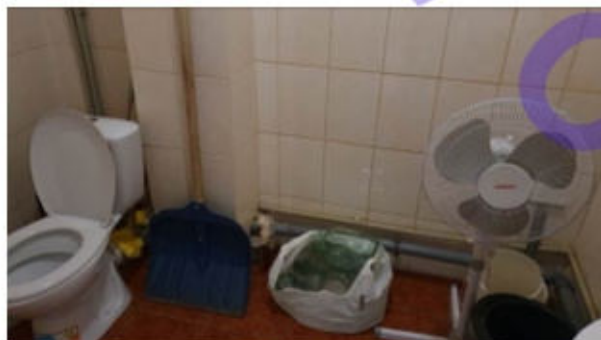
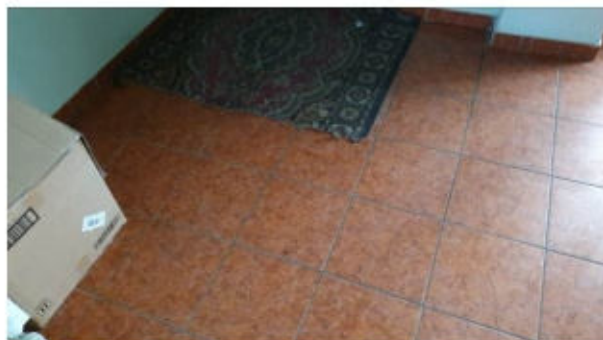
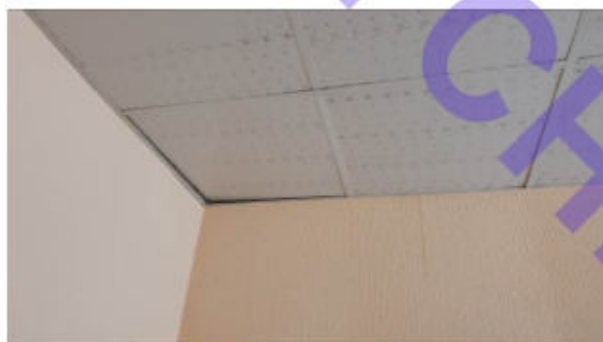
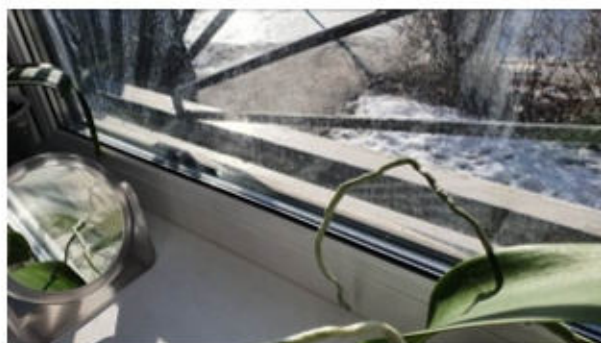
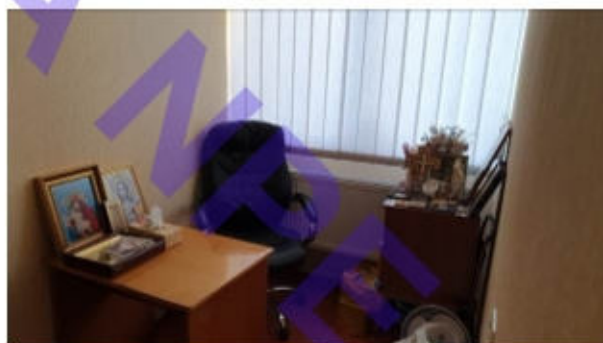
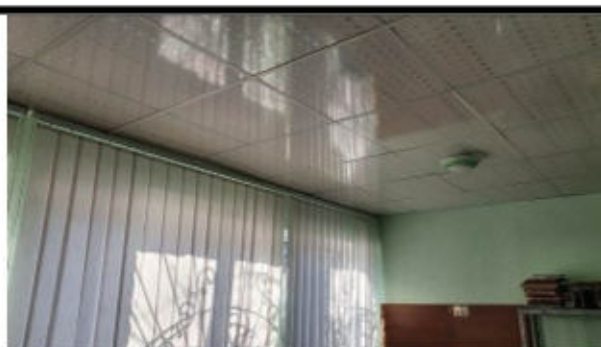






Об'єкт оцінки в стані «після проведення невід'ємних поліпшень»









КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 136

31 травня 2014 р.

Засвідчує про те, що

ЧЕБАКОВ ОЛЕКСІЙ ІВАНОВИЧ

успішно склав (склала) кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від 31 травня 2014 р., протокол № 53) та підтверджує його (її) достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна: "Оцінка об'єктів в матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напрямку:

оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них; оцінка машин і обладнання; оцінка колісних транспортних засобів; оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність.



Голова Екзаменаційної комісії

І.І. Хотей

БЕЗСТРОКОВЕ

Директор Навчально-консалтингового
центру «Експерт-Л»



О.О. Гресь

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів
та суб'єктів оціночної діяльності

від 20 червня 2014 р.

№ 464

Видане Чебакову Олексію Івановичу на підставі кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 31.05.2014 МФ № 136, виданого Фондом державного майна України спільно з ТОВ «Навчально-консалтинговий центр «Експерт-Л», та свідчить про те, що інформацію про нього (її) включено до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

напрямок 1 «Оцінка об'єктів у матеріальній формі»:

спеціалізація 1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них»;
спеціалізація 1.2 «Оцінка машин і обладнання»;
спеціалізація 1.3 «Оцінка колісних транспортних засобів»;
спеціалізація 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».

Це свідоцтво є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача.



М. Горайнов

¹ Вказуються напрям та спеціалізації у межах таких напрямів, зазначені у кваліфікаційному свідоцтві оцінювача.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ТОВ "НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ
ЦЕНТР "ЕКСПЕРТ-Д"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 2349-ПК

" 29 " квітня 2020 року

Видане

ЧЕБАКОВУ ОЛЕКСІЮ ІВАНОВИЧУ

(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача 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"; 1.2. "Оцінка машин і обладнання"; 1.3. "Оцінка колісних транспортних засобів"; 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".

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

Голова
Екзаменаційної
комісії



Директор ТОВ

"Навчально-
консалтинговий
центр "Експерт-Д"

А. О. Єгоров

(ініціали, прізвище)

О. О. Гресь

(ініціали, прізвище)





ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 595/20

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "13" червня 2020 р.

Виданий Чебакову Олексію Івановичу

Реквізити суб'єкта 03115, м. Київ, вул. Хмельницька, буд. 2, кв. 4

(місце знаходження/ місце проживання)

господарювання 2518802473

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))

І. Оцінка об'єктів у матеріальній формі.

(вказується необхідне)

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

І.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них.

І.2. Оцінка машин і обладнання.

І.3. Оцінка колісних транспортних засобів.

І.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність.

(вказується необхідне)

Строк дії з 13 червня 2020 р. до "13" червня 2023 р.



Голова Фонду

Дмитро СЕННИЧЕНКО