

**Фізична особа
підприємець
«Ярюхіна З.Д.»**

Оцінювач

м. Кропивницький, бульвар Студентський, 22/12

Звіт про оцінку майна



Об'єкт оцінки: частина даху та нежитлове приміщення

Місце розташування об'єкта оцінки: м. Кропивницький,
вул. Велика Перспективна, буд. 50

Замовник: Управління комунальної власності Кропивницької
міської ради

Виконавець: ФОП „Ярюхіна З.Д.“

Сертифікат ФДМУ №759/20 суб'єкта оціночної діяльності від 19.08.2020р.

Кропивницький 2021 р.

Погоджено
Заступник міського голови

Мосін О.В.

" 26 " квітня 2021р.



Затверджено

Начальник управління комунальної власності
Кропивницької міської ради

Пасенко А.С..

" 26 " квітня 2021р.

1. Висновок про вартість об'єкта оцінки:

Нежитлове приміщення на сьомому поверху площею 12,5 кв.м.
та частина даху площею 14,63 кв.м.,
за адресою: м. Кропивницький, вул. Велика Перспективна, 50,

Коротке викладення фактів та висновків.

Замовник	Управління комунальної власності Кропивницької міської ради
Виконавець	ФОП "Ярюхіна З. Д." свідоцтво реєстрації в ДРО №10521 від 29.08.2013р., свідоцтво про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №1979-ПК від 03.10.2018р. видане ТОВ "НКЦ "Експерт-Л" та ФДМУ м. Кропивницький, бульвар Студентський, 22/12,
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	№759/20 від 19.08.2020р.
Підстава для проведення оцінки	Договір на проведення незалежної оцінки №21/21 від 05.04.2021р.
Назва об'єкту оцінки та його коротка характеристика	Нежитлове приміщення на сьомому поверсі площею 12,5 кв.м., для розміщення абонентської станції мобільного зв'язку та частина даху площею 14,63 кв.м, для розміщення антенно-фідерних пристроїв, знаходяться в семиповерховій будівлі готелю «Київ».
Місце розташування об'єкту	м. Кропивницький, вул. Велика Перспективна, буд. 50.
Вид вартості та мета оцінки	Визначення ринкової вартості нерухомого майна для розрахунку орендної плати з метою продовження договору оренди
Дата оцінки	31 березня 2021 р.
Дата складання звіту	15 квітня 2021 р.
Курс USD згідно до даних НБУ на дату оцінки	1USD = 27,8852 грн.
Термін використання Звіту	6 місяців з дати проведення оцінки
Використані підходи оцінки	Порівняльний підхід (метод порівняння продаж) Доходний підхід (методу прямої капіталізації) Витратний підхід (метод заміщення (відтворення))
Стандарти, що використовувались	Оцінка проводилась у відповідності з міжнародними професійними стандартами та національним стандартом №1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440; національним стандартом №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004р. №1442.

Оцінювач робить висновок про наступне: Ринкова вартість об'єкту оцінки – нежитлове приміщення на сьомому поверсі площею 12,5 кв.м. для розміщення абонентської станції мобільного зв'язку та частина даху площею 14,63 кв.м, для розміщення антен, що знаходиться за адресою: м. Кропивницький, вул. Велика Перспективна, буд. 50, станом на 31 березня 2021 року складає:

192788 грн.
(Сто дев'яносто дві тисячі сімсот вісімдесят вісім) гривень.
без урахування ПДВ

Керівник
Оцінювач
(Сертифікат №615 від 08.07.1996р.
Виданий ФДМУ, КП "ІКЦ" УТО)



З. Д. Ярюхіна
З. Д. Ярюхіна

ПАСПОРТ - СЕРТИФІКАТ **об'єкта незалежної оцінки (нерухомості)**

Форма ПСО-02

Код поз.	Параметри	Фактичні дані	Код поз.	Параметри	
1	Вихідні дані про об'єкт	X	10	Будівельно-технічні характеристики	X
На	Частина даху	X	10.1	висота типового поверху (м)	
		X	10.2	висота першого поверху (м)	
1.2	Група (будівля, приміщення, споруда)	2	10.3	висота підвалу (м)	
1.3	Договір	21/21	10.4	висота будівлі (м)	24
1.4	Дата договору	05.04.21	10.5	загальна площа об'єкта (кв. м)	14,6
1.5	Дата оцінки	31.04.21	10.6	оцінювана площа (кв. м)	14,6
2	Мета оцінки	X	10.7	корисна (кв. м)	
	вкуп, оренда, конкурс, аукціон, застава, ін.	2	10.8	загального призначення (кв. м)	0
3	Місцезнаходження	X	10.9	підсобних приміщень (кв. м)	0
Об	Кіровоградська	X	10.10	Будівельний об'єм (куб. м)	351
р-	Кіровоградський	X	11	Група капітальності	1
м	Кропивницький	X	12	Ринковий коефіцієнт на БМР	51,4
Се		X	12.1	Кв- коефіцієнт подорожчання (1969-1984)	23,
р-		X	12.2	Котр- галузевий коефіцієнт (1984-1997)	1,1
Бу	Велика Перспективна	X	12.3	Кі - середній індекс зміни вартості (1998 д/о)	
Бв	50	X	12.4	Кінф. індекс інфляції на дату оцінки	1,01
кв.		X	13	Середньозважений фізичний знос	32
4.	Зона	X	13.1	У тому числі (%): фундаменти	
4.1	Центральна/серединна/периферійна	1	13.2	стіни та перегородки	
4.2	Селітебна/промислова/рекреаційна	X	13.3	перекриття	
5	Відстань до (км):	X	13.4	покрівля	
5.1	центру міста	0,01	13.5	підлога	
5.2	автовокзалу	2,3	13.6	отвори (вікна, двері)	
5.3	залізничного вокзалу	2,8	13.7	оздоблення	
5.4	аеропорту	4,5	13.8	внутр. сантехнічні пристрої	
5.5	морського, річного порту	0	13.9	зовн. системи благоустрою	
5.6	основних магістралей	0,01	13.10	інші роботи	40
6	Об'єкт нерухомості	X	14	Сумарна норма капіталізації	12,4
6.1	вбудоване приміщення	0	14.1	У тому числі базова ставка	
6.2	прибудоване приміщення	0	14.2	сумарні поправки на ризик	
6.3	вбудовано-прибудоване приміщення	0	15	Вартість права користування	
6.4	підвал	0		земельною ділянкою	178,
6.5	напівпідвал	0	15.1	площа зем. ділянки	14,6
6.6	цокольний поверх	0	15.2	податкова вартість	
6.7	мансардний поверх/горище	0	15.3	ринкова вартість	
6.8	окремо-розташована будівля	0	16	Методи оцінки	X
6.9	павільйон/ларьок	0	16.1	Витрат	1
6.1	навіс	0	16.2	Прибутковості	0
6.1	споруда	0	16.3	Аналогів продажу	0
6.1	тимчасова споруда	0	17	Показники вартості	Грив
6.1	майданчик	0	17.1	Загальна вартість (без ПДВ)	1150
6.1	інше	1	17.2	У тому числі вартість об'єкту без покращень	
7	Характеристика об'єкта	X	17.3	вартість покращень	
7.1	Рік будівництва (введення в експлуатацію)		17.4	за 1 кв. м.	7867,
7.2	кількість поверхів	7	17.5	за 1 м. висоти будівлі	4795,
7.3	розміщення об'єкта в будинку	дах	17.6	Орендна плата	
8	Внутрішня інфраструктура	X	17.7	Орендна ставка за 1 м. кв.	
8.1	електроосвітлення	1	19	Експертна фірма:	X
8.2	тепло забезпечення	0	скор.	ФОП Ярющіна З.Д.	X
8.3	водопостачання	0	в/ю.о.		X
8.4	каналізація	0	м/р	м. Кропивницький	X
8.5	вентил./кондіціонер	0	18.1		
8.6	ліфт	0	19	Експерти: (прізвище, ім'я, по батькові)	X
8.7	телефонізація	0	Прізви.	Ярющіна	615
8.8	радіофікація	0	П. Б.	Зоя Дмитрівна	
8.9	телебачення	0	Прізви.		
8.1	сигналізація (пож./охор)	0	П. Б.		
9	Функціональне призначення	X	Прізви.		
9.1	галузь (промисловість, інші)	3	П. Б.		
9.2	адмін./побут./вироби./склад		20	Вартість послуг експерта (грн.)	2900

Підписи:

Оцінювачі: З. Д. Ярющіна

Керівник: З. Д. Ярющіна



ПАСПОРТ - СЕРТИФІКАТ **об'єкта незалежної оцінки (нерухомості)**

Форма ПСО-02

Код поз.	Параметри	Фактичні дані	Код поз.	Параметри	Фактичні дані	
1	Вихідні дані про об'єкт	X	10	Будівельно-технічні характеристики	X	x
На	Нежитлове приміщення	X	10.1	висота типового поверху (м)	2,5	x
x		X	10.2	висота першого поверху (м)		x
x	1.2 Група (будівля, приміщення, споруда)	2	10.3	висота підвалу (м)		x
x	1.3 Договір	21/21	10.4	висота мансарди (м)		x
x	1.4 Дата договору	05.04.21	10.5	загальна площа об'єкта (кв. м)	12,5	x
x	1.5 Дата оцінки	31.04.21	10.6	оцінювана площа (кв. м)	12,5	x
x	2 Мета оцінки	X	10.7	корисна (кв. м)		x
x	викуп, оренда, конкурс, аукціон, застава, ін.	2	10.8	загального призначення (кв. м)	0	x
x	3 Місцезнаходження	X	10.9	підсобних приміщень (кв. м)	0	x
x	Об Кіровоградська	X	10.10	Будівельний об'єм (куб. м)	31	x
x	р- Кропивницький	X	11	Група капітальності	II	x
x	м. Кропивницький	X	12	Ринковий коефіцієнт на БМР	51,46	x
x	Се	X	12.1	Ку- коефіцієнт подорожчання (1969-1984)	23,1	X
x	р-	X	12.2	Котр- галузевий коефіцієнт (1984-1997)	1,19	X
X	Бу Велика Перспективна	X	12.3	Кі - середній індекс зміни вартості (1998 д/о)		X
X	Бу 50	X	12.4	Кінф. індекс інфляції на дату оцінки	1,017	X
X	кв.	X	13	Середньозважений фізичний знос	32	Питома вага
X	4. Зона	X	13.1	У тому числі (%): фундаменти	30	9
тома вага	4.1 Центральна/середина/периферійна	1	13.2	стіни та перегородки	30	24
9	4.2 Селітебна/промислова/рекреаційна	X	13.3	перекриття	30	19
24	5 Відстань до (км):	X	13.4	покрівля	35	2
19	5.1 центру міста	0,01	13.5	підлога	40	7
2	5.2 автовокзалу	2,3	13.6	отвори (вікна, двері)	35	11
7	5.3 залізничного вокзалу	2,8	13.7	оздоблення	40	7
11	5.4 аеропорту	4,5	13.8	внутр. сантехнічні пристрої	20	15
7	5.5 морського, річного порту	0	13.9	зовн. системи благоустрою		
15	5.6 основних магістралей	0,01	13.10	інші роботи	40	6
6	6 Об'єкт нерухомості	X	14	Сумарна норма капіталізації	12,6	X
X	6.1 вбудоване приміщення	1	14.1	У тому числі базова ставка		X
X	6.2 прибудоване приміщення	0	14.2	сумарні поправки на ризик		X
X	6.3 вбудовано-прибудоване приміщення	0	15	Вартість права користування		X
X	6.4 підвал	0		Земельною ділянкою	X	X
X	6.5 напівпідвал	0	15.1	площа зем. ділянки		X
X	6.6 цокольний поверх	0	15.2	податкова вартість		X
X	6.7 мансардний поверх/горіще	0	15.3	ринкова вартість		X
X	6.8 окремо-розташована будівля	0	16	Методи оцінки	X	X
X	6.9 павільйон/ларьок	0	16.1	Витрат	0	X
X	6.1 навіс	0	16.2	Прибутковості	1	X
X	6.1 споруда	0	16.3	Аналогів продаж	1	X
X	6.1 тимчасова споруда	0	17	Показники вартості	Гривні	ум. Од. (\$)
X	6.1 майданчик	0	17.1	Загальна вартість (без ПДВ)	77690	2786,06
Од. (\$)	6.1 інше	0	17.2	У тому числі вартість об'єкту без покращень		
127,56	7 Характеристика об'єкта	X	17.3	вартість покращень		
	7.1 Рік будівництва (введення в експлуатацію)		17.4	за 1 кв. м.	6215,2	222,88
82,13	7.2 кількість поверхів	7	17.5	за 1 куб. м. об'єму		
171,98	7.3 розміщення об'єкта в будинку	7	17.6	Орендна плата		
	8 Внутрішня інфраструктура	X	17.7	Орендна ставка за 1 м.кв.		
	8.1 електроосвітлення	1	19	Експертна фірма:	X	X
	8.2 тепло забезпечення	0	скор.	ФОП Ярющіна З.Д.	X	X
X	8.3 водопостачання	0	в/о.о.		X	X
X	8.4 каналізація	0	м/р	м. Кропивницький	X	X
X	8.5 вентил./кондіціонер	0	18.1			X
X	8.6 ліфт	0	19	Експерти: (прізвище, ім'я, по батькові)	X	X
X	8.7 телефонізація	0	Прізв.	Ярющіна	615	
X	8.8 радіофікація	0	П. Б.	Зоя Дмитрівна		
	8.9 телебачення	0	Прізв.			
	8.1 сигналізація (пож./охор)	0	П. Б.			
	9 Функціональне призначення	X	Прізв.			
	9.1 галузь (промисловість, інші)	3	П. Б.			
	9.2 адмін./побут./виробн./склад.		20	Вартість послуг експерта (грн.)	2900	X

Підписи:

Підписи:

Оцінювачі: З. Д. Ярющіна

Керівник: З. Д. Ярющіна



РЕЦЕНЗІЯ

на Звіт про незалежну оцінку нерухомого майна - частина даху та нежитлове приміщення, площею що знаходиться за адресою: Кіровоградська область, м.Кропивницький, вул. Велика Перспективна, 50.

Загальні положення	
Підстава проведення рецензування	Стаття 13 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Договір на проведення рецензування.
Напрямок та спеціалізація оцінки майна	1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них
Строк проведення рецензування	2 дні з 19.04.2021р.
Відомості про суб'єкта оціночної діяльності, який здійснив оцінку	
Суб'єкт оціночної діяльності та його ідентифікаційний код за ЄДРПОУ / реєстраційний номер облікової картки платника податків*	1920413467, ФОП Ярюхіна З.Д.
Адреса (місцезнаходження, місце проживання суб'єкта оціночної діяльності)	25015, м. Кропивницький, Студентський бульвар, буд. 22/12
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	№ 759/20 від 19.08.2020 р., Дійсний
Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку	
Оцінювач	Ярюхіна Зоя Дмитрівна
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ)	сертифікат № 615 від 8 липня 1996 р. Виданий ФДМУ, УТО та КП "Інформаційний центр "УТО"
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	МФ № 1979 - ПК від 03.10.2018р.
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	№ 10521 від 29.08.2013р.
Саморегулювальна організація оцінювачів, членом якої є оцінювач	Всеукраїнська громадська організація «Асоціація фахівців оцінки»
Відомості про рецензента	
Рецензент	Сурков Іван Євгенович
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ)	сертифікат № 12 від 26.09.1997р. Виданий ФДМУ, УЦКФ "Експерт-Л"
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	МФ № 2458 - ПК від 23.09.2020р.
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	№ 10482 від 29.08.2013р.
Строк практичної діяльності з оцінки майна	23 роки
Установа де працює рецензент	ТОВ "Експерт-центр"

За результатами рецензування звіту про оцінку майна встановлено таке

№ п/п	Складові елементи (показники) звіту про оцінку майна, які оцінюються рецензентом	Характеристики складових елементів, їх відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна
1	Підстава для проведення оцінки	Договір на проведення робіт з незалежної оцінки .
2	Об'єкт оцінки	<i>частина даху та нежитлове приміщення, площею що знаходиться за адресою: Кіровоградська область, м.Кропивницький, вул. Велика Перспективна, 50</i>
3	Основні ціноутворюючі характеристики та показники об'єкта оцінки, які дають змогу його ідентифікувати	Нежитлове приміщення на сьомому поверсі площею 12,5 кв.м., для розміщення абонентської станції мобільного зв'язку та частина даху площею 14,63 кв.м, для розміщення антено-фідерних пристроїв, знаходяться в семиповерховій будівлі готелю «Київ».
4	Дата оцінки	31.03.2021р.
5	Мета оцінки	Визначення ринкової вартості нежитлової будівлі для розрахунку орендної плати.
6	Вид вартості	Ринкова вартість. База оцінки відповідно до звіту – ринкова.
7	Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування	Порівняльний підхід (метод прямого порівняння).
8	Обмеження щодо застосування результатів оцінки	Обмеження щодо застосування результатів оцінки у звіті вказано.
9	Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку майна	Оцінювачем застосовано порівняльний та дохідний методичні підходи. Величина вартості складає: за порівняльним підходом ринкова вартість – 192 788 гривень без ПДВ;
10	Склад вихідних даних, копії яких містяться у додатках до звіту про оцінку майна, та інша інформація, використана у звіті про оцінку майна, фотографії об'єкта оцінки та його складових	У звіті про незалежну оцінку майна були використані такі документи та вихідні матеріали (їх копії): - Фотоматеріали об'єкта оцінки. - Технічний паспорт на нежитлове приміщення. - Ринкові дані про вартість пропозиції продаж та оренди по об'єктам комерційного призначення. - Кваліфікаційні документи оцінювача та сертифікат суб'єкта оціночної діяльності
11	Наявність та достатність переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка	Перелік нормативно-правових актів є достатнім для визначення вартості об'єкта для розрахунку розміру орендної плати при укладенні договору оренди та включає: 1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», від 12 липня 2001 р. за № 2658 – III. 2. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою КМУ від 10.09.2003 р. №1440. 3. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою КМУ від 28 жовтня

		2004 р. N 1442. 4. «Методика оцінки майна» затверджена Постановою КМУ від 10.12.2003р. №1891 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 25.11.2015р. №1033). 5. Стандарт Міністерства з питань житлово-комунального господарства України СОУ ЖКГ 75.11-35077234.НННН:2009 «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків». 7. Оцінка майна і майнових прав (Ю. Гарбар, А. Драпіковський, І. Іванова, В. Ларцев, Н. Лебідь, А. Мендрул, С. Скринько, А. Філіпович), ТОВ «УКЦ «Експерт-Л», м. Київ, 2007 р.
12	Наявність та обґрунтованість аналізу зовнішніх факторів та ринку подібного майна	Аналіз ринку подібного майна проведений.
13	Наявність та обґрунтованість аналізу існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найбільш ефективного використання	Звіт містить інформацію щодо існуючого використання, умови його найбільш ефективного використання у звіті наведено.
14	Наявність та обґрунтованість розрахунків, що відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість	Наведені розрахунки, що відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про ринкову вартість, виконані.
15	Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка майна	У звіті наведені припущення, які враховувались при розрахунках вартості майна.
16	Висновок про вартість майна та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Структура висновку про вартість майна відповідає вимогам п. 60 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав».

Висновки рецензента

Висновок про правову можливість проведення оцінки виконавцем звіту про оцінку майна	Оцінювач Ярющіна Зоя Дмитрівна має право здійснювати оцінку зазначеного у звіті об'єкта оцінки з метою, зазначеною у звіті станом на дату оцінки.
Висновок про обґрунтованість виконавцем звіту вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Вид вартості обрано у відповідності до вимог нормативно-правових актів з оцінки майна.

Висновок про зібрані виконавцем звіту вихідні дані та іншу інформацію, необхідну для оцінки майна	Зібраних вихідних даних та іншої інформації достатньо для визначення вартості об'єкту оцінки.
Висновок про відповідність і правильність застосування під час оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур	Під час проведення оцінки, результати якої викладено у звіті, методичні підходи, методи та оціночні процедури, застосовано відповідно до вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 року № 1440, Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою КМУ від 28 жовтня 2004 р. N 1442, Методики оцінки майна, затвердженої Постановою КМУ від 10.12.2003р. №1891 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 25.11.2015р. №1033).
Загальний висновок	Звіт класифікується за ознакою абзацу третього пункту 67 Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 року № 1440, як такий, що в цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки.
Склад звіту про оцінку майна	Звіт складається з одного тому з додатками..
Коментар (у разі потреби)	-

Рецензент
Оцінювач
Дата складання рецензії



І.Є. Сурков
19.04.2021р.