ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО
ЕКСПЕРТ

Україна,17500, Чернігівська область
м.Прилуки, вул. Незалежності, 78
Р/р UA493052990000026004036301727
в АТ АК „Приватбанк"
ЄДРПОУ 32101379
тел. (04637) 3-01-34; моб.тел. 050 313-58-79
E-mail: vova2184@gmail.com Web: http://expert.inf.ua

З В І Т

ПРО ОЦІНКУ МАЙНА:
НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ МАГАЗИНУ,
РОЗТАШОВАНОГО ЗА АДРЕСОЮ:
ЧЕРНІГІВСЬКА обл., ПРИЛУЦЬКИЙ район, смт. ЛАДАН, вулиця МИРУ, 110.

ВИКОНАВЕЦЬ:

ПП "ЕКСПЕРТ"

Директор В.В. Кіча

Оцінювач Кіча В.В.
(Свідоцтво №10901 від 10.10.2013р.)

ПРИЛУКИ-2020

ЗМІСТ

Паспорт-сертифікат об'єкта незалежної оцінки	**3**
Висновок про вартість майна	**4**
Основні відомості про об'єкт оцінки	**5**
Вступ	**6**
Загальні положення, обмежувальні умови та зроблені припущення	**7**
Методологія незалежної оцінки	**7**
Аналіз найкращого та найефективнішого використання об'єкту оцінки	**9**
Загальна характеристика об'єкта оцінки:	
- загальні тенденції на ринку нерухомості	**10**
- технічна характеристика	**10**
- визначення зносу	**11**
Вартість обрахована за витратним підходом	**11**
Вартість за доходним підходом	**15**
Вартість обрахована за порівняльним підходом	**18**
Узгодження результатів	**19**
Сертифікат якості оцінки	**20**
Додатки	**21**

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
Нежит.	Нежитлова будівля	x	10.1	висота типового поверху (м)	x	x
		x	10.2	висота першого поверху (м)	3,80	x
1.2	Група (будівля, приміщення, споруда)	x	10.3	висота підвалу (м)	x	x
1.3	Договір №	x	10.4	висота мансарди (м)	x	x
1.4	Дата Договору	13.10.20	10.5	загальна площа об'єкта (кв.м)	235,50	x
1.5	Дата оцінки	30.09.20	10.6	оцінювана площа (кв.м)	235,50	x
2	Мета оцінки:	x	10.7	корисна (кв.м)	x	x
	викуп, оренда, конкурс, аукціон, застава їп.	x	10.1	загального призначення (кв.м)	x	x
3	Місцезнаходження:	x	10.9	підсобних приміщень (кв.м)	x	x
обл.	Чернігівська	x	10.10	Будівельний об'єм (куб.м)	1006,00	x
Р-Н	Прилуцький	x	11	Група капітальності	I	x
М.		x	12	Ринковий коефіцієнт на БМР	x	x
СЕЛ.	Ладан	x	12.1	Ку - коефіцієнт подорожчання (69-84р.)	x	x
р-н		x	12.2	Котр - галузевий коефіцієнт (84-97р.)	x	x
вулиця.	Миру	x	12.3	Кі - середн. індекс зміни вартості (97- д/о)	x	x
буд.	110	x	12.4	Кінф • індекс інфляції на дату оцінки	x	x
кв.		x	13	Середньозважений фізичний знос %	50	Питома вага
4	Зона:	x	13.1	• т.ч.: фундаменти %	x	x
4.1	центральна / середмінна / периферійна	3	13.2	стіни та перетородки %	x	x
4.2	селітебна / промислова / рекреаційна	1	13.3	перекриття %	x	x
5	Відстань до: (км)	x	13.4	кровля %	x	x
5.1	центру міста	x	13.5	підлога %	x	x
5.2	автовокзалу	x	13.6	отвори (вікна, двері) %	x	x
5.3	залізничного вокзалу	x	13.7	оздоблення %	x	x
5.4	аеропорту	x	13.8	внутр. сант. ел. пристрої %	x	x
5.5	морського, річного порту	x	13.9	зовн. системи благоустрою %	x	x
5.6	основних магістралей	x	13.10	інші роботи	x	x
6	Об'єкт нерухомості:	x	14	Сумарна норма капіталізації %	25,20	x
6.1	вбудоване приміщення	1	14.1	• т. ч.: базова ставка	1,90	x
6.2	прибудоване приміщення	0	14.2	сумарні поправки на ризик	23,30	x
6.3	вбудовано-прибудоване приміщення	0	15	Вартість права користування	x	x
6.4	підвал	0		земельною ділянкою:	x	x
6.5	напівпідвал	0	15.1	площа зем. ділянки (кв. м)	x	x
6.6	цокольний поверх	0	15.2	податкова вартість (грн.)	x	x
6.7	мансардний поверх / горищє	0	15.3	ринкова вартість (грн.)	x	x
6.8	окремо розташована будівля	0	16	Методи оцінки	x	x
6.9	павільйон/ларьок	0	16.1	Витрат	1	x
6.10	навіс	0	16.2	Прибутковості	1	x
6.11	споруда	0	16.3	Аналогів продажу	0	x
6.12	типчасова споруда	0	17	Показники вартості	гривні	ум. од. ($)
6.13	майданчик	0	17.1	Загальна вартість (без ПДВ);	400350,00	x
6.14	інше	0	17.2	В т.ч.: вартість об'єкта без покращень	x	x
7	Характеристика об'єкта:	x	17.3	вартість покращень	x	x
7.1	рік буд-цтва (введення в експлуатацію)	1970	17.4	за 1 кв. метр площі	x	x
7,2	кількість поверхів	5	17.5	за 1 куб. метр об'єму	x	x
7.3	розміщення об'єкта в будинку	1	17.6	Орендна плата	x	0
8	Внутрішня інфраструктура:	x	17.7	Орендна ставка за 1 кв. метр площі	x	0
81	електроосвітлення	1	18	Експертна фірма:	x	x
8.2	теплозабезпечення	1	скор.	ЕКСПЕРТ	x	x
8.3	водопостачання	1	В/Ю.О.	ПП	x	x
8.4	каналізація	1	м/р	Прилуки	x	x
8,5	вентил. / кондиц.	0/0	18.1	код за СДРПОУ	32101379	x
8.6	ліфт	0	19	Експерти: (П.І.Б. повн.)	\	x
8.7	телефонізація	0	Прізв.	Кіча	Ім'я	Владислав
8.1	радіофікація	0	П.Б.	Валерійович	сертифікат №	2493
8.9	телебачення	0	Прізв.		Ім'я	
8.10	сигналізація (пож. / охор)	0/0	П.Б.		сертифікат №	
9	Функціональне призначення;	x	Прізв.		ІМ'Я	
9 1	галузь (промисловість... інші)	17	П.Б.		сертифікат №	
9.2	адмін./ побут./ вироби./ склад.	1	20	Вартість послуги експерта (грм)	x	x

Підписи

Експерти: В.В. Кіча

Директор: В.В. Кіча

М.П.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ЕКСПЕРТ"

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Об'єкт оцінки: нежитлове приміщення магазину (розташоване в підвальному та першому поверсі п'ятиповерхової цегляної будівлі, загальною площею – 235,50 м.кв.).

Поштова адреса об'єкту оцінки: Чернігівська обл., Прилуцький район, смт. Ладан, вулиця Миру, 110.

Замовник: Виконавчий комітет Ладанської селищної ради.

Власник: Ладанська селищна рада.

Мета оцінки: визначення ринкової вартості об'єкта оцінки для розрахунку орендної плати.

Вид вартості: ринкова.

Методичні підходи: витратний підхід, дохідний підхід.

Виконавець: ПП „ЕКСПЕРТ", сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 349/20 від 04.05.2020 року.

Поштова адреса виконавця: Чернігівська область, м. Прилуки, вул. Незалежності, 78.

Дата оцінки: 13 жовтня 2020 р. (вартість об'єкта оцінки розрахована станом на 30.09.2020р.)

Ринкова вартість без врахування ПДВ становить – 400350,00 грн. (Чотириста тисяч триста п'ятдесят гривень 00 копійок).

Оцінювач **Кіча В.В.**

Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності №10901 від 10.10.2013р.

Директор ПП „ЕКСПЕРТ" **Кіча В. В.**

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ

Об'єкт оцінки:	Нежитлові приміщення розташоване в підвальному та першому поверсі п'ятиповерхової цегляної будівлі, площею 235,50 м. кв. Інженерні системи – електромережа, водопостачання, каналізація, опалення, знаходяться в задовільному стані
Місце розташування:	Чернігівська обл., Прилуцький р., смт. Ладан, вулиця Миру, 110.
Мета оцінки:	Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки для розрахунку орендної плати.
Вид вартості:	Ринкова вартість.
Використані стандарти оцінки:	Національний стандарт N 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" , затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 10 09. 2003р. № 1440; Національний стандарт N 2 „Оцінка нерухомого майна" затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 28 10. 2004р. № 1442
Суб'єкт оціночної діяльності:	ПП "ЕКСПЕРТ", що має Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 349/20 від 04.05.2020 року.
Оцінювач, що приймав участь у виконанні робіт з незалежної оцінки	**Кіча Владислав Валерійович**, що має свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 2493 від 25 березня 2005 року, видане на підставі сертифікату від 28.03.2001р. № ЕО-108-1, кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 13.11.2004р. МФ №2251 виданих Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості. Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності №10901 від 10.10.2013р. Практичний досвід роботи – 12 років. Освіта – вища. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №2010-ПК від 07 листопада 2018 р.
Дата складання звіту:	13 жовтня 2020 року.
Дата оцінки:	30 вересня 2020 року.
Застосовані підходи для оцінки:	Витратний підхід, доходний підхід.

ВСТУП

На замовлення Виконавчого комітету Ладанської селищної ради, приватним підприємством "ЕКСПЕРТ", що має Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 349/20 від 04.05.2020 року, зроблена незалежна оцінка вартості об'єкта розташованого за адресою: Чернігівська обл., Прилуцький район, смт. Ладан, вулиця Миру, 110.

Використання результатів оцінки (функція оцінки): дана оцінка виконана і може бути використана з однією метою – визначення ринкової вартості об'єкта оцінки для розрахунку орендної плати.

Визначення виду вартості (стандарт вартості): при визначенні вартості об'єкта оцінювачем була використана концепція *„ринкової вартості"*.

Ринкова вартість згідно визначенню Національного стандарту N 1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав" – це вартість, за яку можливе відчуження об'єкту 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.

Незалежна оцінка об'єкта оцінки та складання Звіту здійснювались відповідно до вимог міжнародних та вітчизняних стандартів оцінки. Зокрема враховувались вимоги таких законодавчих та директивних документів:

- Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».
- Національний стандарт N 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" , затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 10 09. 2003р. № 1440
- Національний стандарт N 2 „Оцінка нерухомого майна" затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 28 10. 2004р. № 1442
- Постанова КМУ „Про затвердження Методики оцінки майна" від 10 грудня 2003 р. № 1891
- Інструктивний лист ФДМУ від 23.01.2004р. N 10-36-835
- ДБН Д 1.1-1-2000, "Правила визначення вартості будівництва", що затверджені Наказом Держбуду України від 27.08.2000р. за №174 та введені в дію з 01.10.2000р.
- "Правила визначення фізичного зносу житлових будинків", СОУ ЖКГ 75.11-35077234 0015:2009. Стандарт житлово-комунального господарства України. Затверджені Наказом №21 Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009р.
- Збірник "Укрупнених показників відновної вартості житлових, громадських комунальних будівель та будівель побутового призначення для переоцінки основних фондів".
- Інструктивного листа Фонду держмайна України "Про вимоги до Звітів про експертну оцінку" від 26.12.95 за №10-90-9281.
- Закону України "Про оренду державного та комунального майна" із змінами на дату оцінки.
- Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду державного майна, затверджена Постановою КМУ від 04.10.1995р. за № 786 та змінами, що внесені в цю Методику Постановами КМУ від 18.05.1998р. за № 699, від 29.06.1999р. за № 1171, від 19.01.2000р. за № 75.
- Документів Державного комітету України у справах містобудування і архітектури.
- Документів про об'єкт оцінки наданих Замовником.
- Норм професійної діяльності оцінювача, затверджених Радою Українського Товариства Оцінювачів.

Оцінка проводилась на основі загальноприйнятих у світовій практиці оцінки нерухомості та бізнесу методик і стандартів з урахуванням особливостей оцінки об'єктів нерухомості на території України.

В ході оцінки було проведено натурне обстеження, проаналізована надана Замовником відповідна документація, встановлено фізичний знос елементів та конструкцій будівлі, проведено аналіз цін пропозицій на аналогічні об'єкти на ринку нерухомості та ринку оренди району.

Робота по оцінці – обстеження, збір та обробка необхідних матеріалів, розрахунки – здійснювались у жовтні 2020 р. При визначенні вартості об'єкта за одиницю виміру взято гривню. На 30.09.2020 р. 1 долар США становив 29,2989 гривні за курсом Національного банку України.

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ, ОБМЕЖУВАЛЬНІ УМОВИ ТА ЗРОБЛЕНІ ПРИПУЩЕННЯ

За недостовірність висновку незалежної оцінки об'єкта до Оцінювача та виконавців, які приймали участь в оцінці об'єкту застосовується цивільно-правова відповідальність відповідно до законодавства України.

Замовник має право посилатися на висновки, що містяться у Звіті, та використовувати Звіт виключно з вказаною у Вступі метою.

Інформація одержана Оцінювачем від Замовника та від незалежних офіційних джерел і використана у Звіті вважається нами достовірною та об'єктивною. Огляд об'єкту оцінки не проводився.

Оцінювач не бере на себе відповідальність за опис правового стану об'єкта оцінки та за питання, пов'язані з обговоренням юридичних аспектів права власності.

При проведенні оцінки Оцінювач вважає, що відсутні будь-які скриті фактори, які впливають на вартість оцінюваного об'єкта. На нас не лежить також відповідальність за виявлення скритих факторів, які неможливо було виявити в процесі оцінки.

Оцінювач не відповідає, коли після дати оцінки виявиться, що деякі елементи чи конструкції мають істотні дефекти, але не відображені в опису об'єкта оцінки, якщо ці дефекти та недоліки об'єкта неможливо було виявити шляхом його звичайного візуального обстеження чи шляхом вивчення наданих в розпорядження Оцінювача планів та специфікацій.

Висновки Оцінювача стосовно ринкової вартості об'єкта дійсні протягом шести місяців з дати його затвердження. Оцінювач не несе відповідальності за зміну економічних, юридичних та інших факторів, які можуть виникнути після цієї дати і вплинути на соціально-економічну ситуацію і спричинити зміну вартості об'єкта незалежної оцінки.

Поданий Звіт про оцінку об'єкта представляє власні, неупереджені, професійні судження та висновки Оцінювачів стосовно вартості об'єкта оцінки, які обумовлені тільки приведеними допущеннями та обмежуючими умовами.

Оцінювач та виконавці не зобов'язані виконувати додаткову роботу, давати офіційні показання в зв'язку з оцінюваним об'єктом або бути присутніми в місцях, де розглядаються питання, пов'язані з об'єктом оцінки, якщо такі питання не відносяться безпосередньо до предмету Звіту.

Замовник звільняє від відповідальності ПП «ЕКСПЕРТ» та по заяві останнього буде захищати його від витрат та зобов'язань, що можуть бути висунуті третіми сторонами, якщо їх позови виникнуть від неправомочного використання результатів Звіту і якщо не буде визначено в судовому порядку, що вони є наслідком обману, халатності та навмисно невірного виконання своїх обов'язків спеціалістами ПП «ЕКСПЕРТ».

2. МЕТОДОЛОГІЯ НЕЗАЛЕЖНОЇ ОЦІНКИ

Незалежна оцінка нерухомості передбачає визначення баз оцінки та процедур узгодження її результатів, отриманих із застосуванням різних методів, на підставі дотримання таких основних принципів:
- принципу корисності;
- принципу попиту і пропозиції;
- принципу заміщення;
- принципу очікування;
- принципу доданої продуктивності;
- принципу внеску (граничної продуктивності);
- принципу відповідності:
- принципу найбільш ефективного використання.

Вибір бази оцінки визначається метою оцінки та типом об'єкта нерухомості, що оцінюється. Відповідно до видів вартості бази оцінки поділяються на ринкові та неринкові. Ринкова база оцінки нерухомості включає визначення ринкової вартості та ринкової вартості при існуючому використанні.

Ринкова вартість нерухомості - найбільш ймовірна сума, за яку може бути здійснений перехід права власності на об'єкт нерухомості від продавця до покупця на дату оцінки після адекватного маркетингу за умови, що кожна із сторін діє із знанням справи, економічно виважено і без примусу. Ринкова вартість нерухомості не включає витрат, пов'язаних з забезпеченням купівлі-продажу, та всіх пов'язаних з такою угодою податків. Ринкова вартість як база оцінки застосовується за наявності всіх наступних умов можливої угоди:

- платіжним платежу за об'єкт нерухомості є виключно грошові кошти;
- угода, що має укладатися, не несе в собі ніяких особливих додаткових або обтяжуючих умов, на її укладання не накладають жодні обмеження, фактори терміновості укладання, боргові зобов'язання тощо;
- угода є добровільною;
- кожна сторона угоди чітко інформована про основні характеристики об'єкта нерухомості, його фактичний стан, потенційне використання та стан ринку на дату оцінки;
- припускається, що термін експозиції (виставлення) об'єкта нерухомості на ринку відповідає середньоринковому рівню щодо аналогічних об'єктів.

Підходи та методи незалежної оцінки нерухомого майна

В процесі проведення незалежної оцінки нерухомості використовуються наступні в практиці підходи:

- дохідний;
- витратний;
- порівняльний.

Витратний підхід згідно з цим методом вартість оцінюваного об'єкта визначається як сума вартостей його будівельних складових (елементів) - фундаменту, стін, перегородок, даху, тощо. Вартість кожної складової визначається через вартість її одиничного показника в поточних цінах на дату оцінки. При цьому враховуються вартість матеріалів, робочої сили та прибуток підрядника.

При визначенні вартості об'єкта за витратним підходом найбільш розповсюдженою на практиці є оцінка по вартості одиничного показника, через те що оцінка в такий спосіб дозволяє формалізувати процедуру індексації цін, які спричинені інфляцією.

При оцінці по вартості одиничного показника вибір будівельного аналогу здійснюється згідно Збірників «Укрупнених показників відновної вартості будівництва» (УПВВБ) або ж на основі проектно-кошторисної документації (для нетипових проектів) будівель або їх аналогів.

Дійсна вартість об'єкта оцінки за таким підходом визначається за формулою

$$C_{ЗАМ} = C_Б X K_П X K_Р X K_{ПР} X S(V), \quad (*)$$

де, $C_{ЗАМ}$ - вартість затрат по створенню зовнішньої інфраструктури та вартість потенціалу місцезнаходження об'єкту оцінки;

$S(V)$ - загальна площа (будівельний об'єм) об'єкта оцінки;

$C_Б$ - базова (відновна) вартість одиничного показника об'єкта-аналога;

$K_П$ - коефіцієнт подорожчання при переході від цін 1969 року до цін 1984 року (визначається згідно Постанови Кабінету УРСР та Укррадпрофу за №142 від 19.05.1989р.);

$K_Р$ - ринковий коефіцієнт зміни вартості будівництва у порівнянні з базисною кошторисною вартістю будівельно-монтажних робіт в цінах 2001 року (без врахування ПДВ), визначається розпорядженням Державного комітету України у справах містобудування та архітектури;

$K_{ПР}$ - коефіцієнт, який враховує залишкову придатність об'єкта оцінки і який визначається за формулою:

$$K_{ПР} = 1 - Ф_О / 100\ \%,$$

де $Ф_О$ - величина (в процентах) зносу об'єкта оцінки.

На практиці оперують трьома видами зносу: фізичним, функціональним (моральним), зовнішнім (економічним).

Дохідний підхід базується на принципі очікування інвестором майбутніх вигод від володіння власністю.

Формалізується даний підхід шляхом перерахунку майбутніх грошових потоків, що генеруються власністю, в поточну (теперішню) вартість об'єкта.

Вважається, що вигода від володіння власністю включає отримання всіх регулярних доходів під час володіння - доходи від експлуатації, а також дохід від реверсії - продажу власності після закінчення володіння.

Існує два методи обернення доходу від експлуатації об'єкта в оцінку його вартості:

- метод дисконтування очікуваних грошових потоків;
- метод прямої капіталізації.

Підхід оцінки за методом дисконтованих грошових потоків - це спосіб переведення майбутніх вигід в сучасну вартість власності шляхом дисконтування кожної майбутньої вигоди по відповідній нормі повернення (віддачі) - ставці дисконту.

Метод прямої капіталізації - це знаходження вартості майна по доходу за період, який на практиці покладають рівним одному року, при умові, що дохід не змінюється в часі. Вартість при цьому визначається за формулою:

$$C_О = I / R,$$

де I - річний ЧОД, R - ставка (коефіцієнт) капіталізації.

Порівняльний підхід, який називається також ринковим підходом, чи методом ринкової інформації, є найбільш використовуваним підходом оцінки, коли є достовірні доступні дані про недавні продажі подібних об'єктів.

ТЕЛ/ФАКС /04637/ 3-01-34

Суть підходу і полягає в тому, що вартість власності визначається шляхом співставлення цін недавніх продажів об'єктів, які за своїми основними характеристиками подібні до оцінюваного об'єкта.
При прямому порівнянні продаж експерт-оцінювач співставляє між собою об'єкти, які подібні і були продані на певному ринку, та вносить відповідні поправки на можливі відмінності між ними і оцінюваним об'єктом, на відмінності ринкових зон розташування об'єктів. Корекція проводиться по всіх основних характеристиках та зручностях, які, з точки зору перспективного покупця, будуть мати вартість.
В умовах несформованого ринку нерухомості України, недостовірності отримуваної інформації, відсутності інформаційної бази даних по продажах об'єктів нерухомості, застосування підходу порівняння продажів є проблематичним і носить експертний характер, в основі якого - досвід роботи експерта-оцінювача.

Вибір бази оцінки

База оцінки – комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Вибір бази оцінки залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог. Так як метою даної оцінки є визначення відновної вартості для цілей оренди, то за базу оцінки приймаємо ринкову вартість.

Витратний підхід базується на визначенні суми витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки на дату оцінки з подальшим її коректуванням на суму його зносу і знецінення. Об'єкт оцінки побудований за типовим проектом, відновлення об'єкта у його первісному вигляді економічно недоцільно тому розрахунки проведемо за методом заміщення. Оцінка за цим підходом базується на вартості одиничного показника (одного кв.м, куб.м) об'єкта, який за своїми конструктивними рішеннями, застосовуваних матеріалах та інших факторах подібний до оцінюваного.

Дохідний підхід базується на визначенні вартості об'єкта оцінки на основі поточної вартості очікуваних доходів від володіння цим об'єктом. У відповідності з методикою оцінки ринкова вартість оцінюваного об'єкта буде визначатись як потік доходів, який зможе одержати потенційний інвестор від використання об'єкта, поділений на ставку капіталізації (норму доходу в сумі з нормою повернення капіталу). Метод непрямої капіталізації доходу 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. Так як в наших розрахунках ми приймаємо, що чистий операційний дохід постійний за величиною та рівний у проміжках періоду прогнозування, та отримання його не обмежується у часі. Тому розрахунки за дохідним підходом проведемо за методом прямої капіталізації.

Порівняльний підхід базується на порівняльному аналізі цін продажу об'єктів, подібних до об'єкта оцінки, і внесенні відповідних коректувань з метою обліку відмінностей між об'єктами аналогами й об'єктом оцінки, у результаті чого визначається вартість оцінюваного об'єкта.

3. АНАЛІЗ НАЙКРАЩОГО ТА НАЙЕФЕКТИВНІШОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТУ НЕРУХОМОСТІ

Поняття ринкової вартості тісно пов'язане з поняттям найбільш ефективного та найкращого використання майна, тобто таке використання, результати якого визначають найбільшу вартість майна. Міжнародні стандарти оцінки (МСО 2000) визначають найбільш ефективне використання, як «*найбільш ймовірне використання майна, яке фізично здійснене, належним чином виправлене (економічно доцільне), юридично можливе, фінансово забезпечене, що призводить до найбільшої вартості майна, яке оцінюється*».

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.

Приміщення, які підлягають оцінці за архітектурними та будівельно-технічними характеристиками є торговими. На момент оцінки не використовується за функціональним призначенням.

На практиці аналіз оптимального використання об'єкту нерухомості виявляється шляхом перевірки відповідності даних варіантів використання наступними трьома критеріями:

- *технічно можливим*;
- *законодавчо дозволеним*;
- *бути фінансово спроможним (економічно доцільним)*;

Розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт оцінки, благоустрій і фізичні характеристики території, транспортна доступність до будівлі, а також фізичні параметри, конструктивні особливості вбудованих приміщень дозволяють визначити як найбільш ефективний варіант використання оцінюваного об'єкта, як торгового приміщення.

ТЕЛ/ФАКС /04637/ 3-01-34

4. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

4.1. ЗАГАЛЬНІ ТЕНДЕНЦІЇ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Оцінка місця розташування: **Ладан** — селище міського типу Прилуцького району Чернігівської області України, центр селищної Ради народних депутатів, якій підпорядковане село Подище. Розташований на річці Удаї, за 18 км від райцентру і залізничної станції Прилуки. Селом тече річка Ладанка.

Вже не залишилося країн, які б не відчули негативного впливу глобальної фінансової кризи. Разом з іншими галузями, серйозних втрат зазнав сектор нерухомості, і український ринок - не виняток. На даний момент можна відзначити наступні тенденції ринку комерційної нерухомості:
- різке скорочення кількості операцій з нерухомістю;
- відсутність дефіциту (перевищення пропозиції над попитом);
- повільна динаміка освоєння площ, що вводяться в експлуатацію;
- збільшення кількості вакантних площ в бізнес-центрах, що діють;
- зниження орендних ставок нежитлової нерухомості всіх типів .

На тлі світової економічної кризи ринок нерухомості Чернігівської області став менш активний. Люди не купують нерухомість з двох причин – із-за браку коштів, викликаного скороченнями на роботі, виплатою кредитів і із-за надії на подальше здешевлення житла. Вплив фінансової кризи позначається на економіці нерухомості у вигляді зниження купівельної спроможності населення, зростання безробіття та корпоративного банкрутства. Криза – явище тимчасове, всі це розуміють і стараються якщо вже не отримати вигоду, то хоч би не зазнати втрат. Пропозиції продажу нерухомості також скоротилися: дешевше став вторинний продаж нерухомості новобудови притримуються господарями і забудовниками до кращих часів, коли ціни знов почнуть рости. Виставляючи на продаж нерухомість в центрі міста, власники нерідко переоцінюють його достоїнства, адже і там розташування не завжди вдало, а старі будівлі часто вимагають капітального ремонту. Після заборони грального бізнесу в Україні та скорочення кількості приватних фірм внаслідок кризи, вивільняється досить велика кількість приміщень комерційного призначення, в основному офісів, магазинчиків, невеликих відділень банків. Отож подальша їх доля вже передбачена. Економісти прогнозують подальше зниження вартості нерухомості в 2019 році., як в операціях купівлі-продажу так і в оренді. Існує тенденція до зменшення попиту на нові площі практично у всіх сегментах комерційної нерухомості. Відповідно, нові пропозиції площ, з врахуванням заявлених в 2010 р., швидше за все, тимчасово перевищать попит. Вплив фінансової кризи позначився і на ринку нерухомості м. Прилуки. Ринок комерційної нерухомості став менш активний. В період кризового стану підприємництва і всього іншого, подібні комерційні площі лишаються стояти безобіговими (ті що не приносять прибутку). Купувати подібні об'єкти можуть лише платоспроможні одиниці, заради вкладення капіталу.

Приміщення яке підлягає оцінці розташована в центральній частині міста, район розміщення об'єкту оцінки характеризується як селітебний, має зручне транспортне сполучення з усіма частинами міста. Навколишня забудова переважно представлена будинками приватного сектору забудови. Соціальна інфраструктура сформована на основі адміністративних установ, організацій соціально-побутового обслуговування населення і підприємств торгівельної мережі. В геоморфологічному відношенні земельна ділянка характеризується рівнинним рельєфом. Заболоченості ділянка не має. Інженерно-геологічні умови задовільні, вулиця на якій розташований об'єкт оцінки, має тверде покриття та забезпечена наступними інженерними комунікаціями: енергопостачання, газопостачання, водопостачання, телефонні мережі. Централізовані мережі теплопостачання та каналізації в межах вулиці присутні. Сама земельна ділянка, на якій розташована будівля, також забезпечена мережами енергопостачання. Опалення в будівлі централізоване. Доступ та під'їзд до будівлі вільний, здійснюється по дорозі з твердим покриттям. Тротуари – асфальтне покриття, під'їздні шляхи – добрі, озеленення – задовільне, електроосвітлення – добре. Виходячи з цього оцінювач робить висновок, що місце розташування об'єкта оцінки в місті добрий.

4.2. ТЕХНІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА

Будівля розташована за адресою: Чернігівська обл., Прилуцький район, смт. Ладан, вулиця Миру, 110.

Зовнішня територія облаштована: тротуари – асфальтне покриття, під'їздні шляхи – задовільні, озеленення – задовільне, електроосвітлення – добре.
На момент оцінки будівля не використовується за функціональним призначенням.

Технічні показники будівлі згідно даних МБТІ:
Загальна площа – 235,50 кв. м.

Будівельний об'єм – 1006,00 куб. м.

Висота приміщення – 3,80 м.

Група капітальності – І

ОСНОВНІ КОНСТРУКТИВНІ ЕЛЕМЕНТИ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ:

Фундаменти – цегляні;

Стіни – цегляні;

Перекриття – з/б;

Покрівля – азбофанера;

Підлога – цемент;

Оздоблювальні роботи – масляне фарбування, столярних виробів;

Отвори: металеві;

Інженерне забезпечення – електромережа, водопостачання, каналізація, опалення. Вся інженерна інфраструктура знаходиться у задовільному стані.

Зібраної інформації стосовно місця розташування, вирішення основних конструктивних елементів на думку оцінювача достатньо для проведення оцінки даного об'єкту.

4.3. ВИЗНАЧЕННЯ ФІЗИЧНОГО ЗНОСУ

Оцінка ступеню фізичного зносу будівлі проводилась на підставі технічних характеристик та " Правил визначення фізичного зносу житлових будинків", СОУ ЖКГ 75.11-35077234 0015:2009. Стандарт житлово-комунального господарства України. Затверджені Наказом №21 Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009р. та зовнішнього та внутрішнього огляду оцінюваного майна.

Розрахунок ступеню фізичного зносу об'єкта оцінки виконаний з врахуванням фізичного зносу окремих елементів та конструкцій, їх питомої ваги у відновній вартості будівлі, яка береться відповідно до Таблиці Збірника "Укрупнених показників відновної вартості жилих, громадських комунальних будівель та будівель побутового призначення для переоцінки основних фондів", і наведені нижче.

На протязі експлуатації не житлової будівлі власником проводились профілактичні та поточні ремонти по піддержанню робочого стану конструктивних елементів будівлі.

Величина визначеного середньо виваженого зносу об'єкта оцінки складає 50%. Отже, коефіцієнт, що визначає фізичний знос будівлі становить:

$$К_{ПР} = 1 - (50/100) = 0{,}50.$$

Функціональний знос розраховується виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного майна на ринку (відсутності певних споживчих характеристик або наявності надлишкових споживчих якостей поліпшення земельної ділянки). Функціональний знос може визначатись шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак функціонального зносу. Іншим способом врахування функціонального зносу є визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість подібного функціонально аналогу, що не має ознак функціонального зносу наявних у об'єкта оцінки.

Економічний знос розраховується на основі порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного використання подібного майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, порівнянням прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови його найбільш ефективного використання з проектною потужністю, цін продажу (цін пропозиції) подібного майна, що містить ознаки економічного зносу з цінами продажу (пропозиції) подібного майна, яке не містить ознаки такого зносу, але є подібним за іншими суттєвими ознаками.

Не житлова будівля відповідає своїм функціонально - економічним характеристикам. Тому для подальших розрахунків приймаємо значення економічного та функціонального зносу – 1.

5. ВАРТІСТЬ ЗА ВИТРАТНИМ ПІДХОДОМ.

Витратний підхід до оцінки будівель і споруд є різновидністю методичних підходів до оцінки нерухомості. У відповідності з останнім, ринкова вартість нерухомості визначається, як сума вартості земельної ділянки, як вільної, і вартість (з врахуванням зносу) будівельного покращення. Оцінка базується як на поведінці раціонального покупця, який не заплатить за об'єкт більше мінімальної суми затрат на будівництво об'єкта, аналогічного по конструктивному рішенню і функціональному призначенню оцінюваному, так і на поведінці типового продавця, бажаючого повернути витрачені на будівництво кошти.

Витратний підхід застосовується в основному:

- на неактивних ринках нерухомості, коли нема інформації про ціни продажу аналогічних об'єктів;
- для об'єктів, які не приносять прибуток;
- для унікальних об'єктів;
- для визначення вартості страхування та оподаткування будівель (споруд).

В залежності від способу відтворення будівель і споруд відрізняють їх вартість відтворення або вартість заміщення об'єкта.

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

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

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 існуючому використанні прав, пов'язаних із земельною ділянкою)

Розрахунок вартості будівель, споруд в рамках витратного підходу проводиться з використанням наступних методів:

- по вартості одиничного показника;
- по вартості об'єкта аналогічного функціонального призначення;
- розбивки на компоненти;
- з допомогою одиничних розцінок.

Для даного об'єкта оцінки оцінювач застосовує:

метод по вартості одиничного показника.

Метод є найбільш широко застосовуваний, однак необхідно мати на увазі, що він дає помилку 15-20%, оскільки використовуються застаріли збірники 1969р. в яких не враховують сучасні будівельні матеріали. Оснований цей метод на порівнянні вартості одиниці споживчих властивостей (1 стояночне місце в гаражі, 1 посадочне місце в кафе, на стадіоні, 1 м^2 житлової площі, 1 м^3 будівельного об'єму і так далі) оцінюваного об'єкта, з вартістю аналогічної одиниці виміру подібної типової споруди. Задача оцінки полягає в розрахунку залишкової вартості, яка представляє собою відновну вартість зменшену на величину зносу. При цьому відновна вартість визначається на основі вартості одиничного показника об'єкта-аналога, а знос - виходячи із фізичного зносу кожного елемента оцінюємої будівлі.

Оцінку майна в рамках витратного підходу оцінювач розраховує за допомогою програми «АС-4 Нерухомість», яка забезпечує виконання ряду додаткових функцій та містить низку поліпшень, суттєво підвищує комплексність і комфортність виконання робіт. http://www.ac4.com.ua/ - Інтернет сайт розробника продукту.

Програмний комплекс "АС-4 Нерухомість" призначений для визначення сертифікованими суб`єктами господарювання вартості заміщення (відтворення) та оціночної вартості нерухомого майна: одноквартирних садибних) житлових та дачних будинків, багатоквартирних мало- та багатоповерхових житлових будинків, їх секцій, квартир та прибудов, вбудованих та вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень, гуртожитків та житлових осередків, господарсько-побутових будівель та окремих споруд, об`єктів незавершеного будівництва. У версії 6 до програму «АС-4 Нерухомість» включено деякі Збірники укрупнених показників відновлювальної вартості будівель і споруд для переоцінки основних фондів, а саме:

8-й збірник - «Будівлі, наявні в багатьох галузях народного господарства»,

9-й збірник - «Споруди, наявні в багатьох галузях народного господарства», а також

І і ІІ томи збірника 26 «Будівлі та споруди в радгоспах, колгоспах, міжколгоспних та інших сільськогосподарських підприємствах і організаціях»:

Том 1. Будівлі та споруди виробничого призначення» і

Том 2. Житлові, культурно-побутові та адміністративно-господарські будівлі».

Таким чином, тепер має́ться можливість оцінювати за допомогою програми АС-4 не лише житлові будівлі та споруди, а й промислові будинки.

Оцінювання зазначеної нерухомості здійснюється відповідно до Національних стандартів з оцінки нерухомого майна, Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 891 та Порядку проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов`язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 р. № 358 .

"АС-4 Нерухомість" реалізує:

Порядок визначення вартості відтворення або заміщення земельних поліпшень - будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва, затверджений Наказами Фонду державного майна України та Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 23.12.2004 за №2929/227 і зареєстрований в Міністерстві юстиції України 18 січня 2005 р. за № 54/10334;

Порядок визначення вартості відтворення або заміщення земельних поліпшень - будинків, будівель та споруд багатоповерхового житлового будівництва, затверджений Наказами Фонду державного майна України та

ТЕЛ/ФАКС /04637/ 3-01-34

Мінрегіону України від 27.08.2012 р. №3379/430 і зареєстрований в Міністерстві юстиції України 19 вересня 2012 р. за №1608/21920.

В комплексі враховані зміни до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, що затверджені наказом Мінрегіону України від 28.12.2012 р. №658 і зареєстровані Міністерством юстиції України 28.12.2012 р за №3312/33524.

Додаткові функціональні можливості програмного комплексу насамперед стосуються визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва шляхом застосування ВИТРАТНОГО методичного підходу, а саме:

визначення оціночної та інвестиційної вартості об'єктів незавершеного будівництва;

визначення на дату оцінки вартості придбаних для об'єкта незавершеного будівництва матеріалів, виробів і конструкцій, а також не змонтованого устаткування;

розрахунок коефіцієнтів будівельної готовності об'єктів незавершеного будівництва.

Вихідні данні, опис конструктивних елементів, технічні характеристики брався з матеріалів БТІ, наданих замовником.

Оцінювальний акт

Магазин

1 -поверхового, 1970 року введення в експлуатацію (капремонту)

Чернігівська область

Прилуцький район

смт Ладан
вулиця Миру, буд. № 110

Станом на

Оцінка вартості відтворення будинку виконується на базі найбільш прийнятних об'єктів-аналогів.

За аналог прийнято об'єкт-типорозмір типу 18-1-19-1-1 з об'ємом $V_т$ = 3000 м3.

Опис елементів оцінюваного будинку, питомої ваги та фізичного зносу

№ п/п	Елементи оцінюваного будинку, будівлі	Питома вага елемен- тів, %	Фізичний знос еле-ментів, %	Фізичний знос будинку, %
1	2	3	4	5
1	Фундаменти, %	15	50,00	7,50
2	Стіни, перегородки й колони, %	31	50,00	15,50
3	Покриття й перекриття, %	20	50,00	10,00
4	Покрівля, %	5	50,00	2,50
5	Підлоги, %	13	50,00	6,50
6	Прорізи, %	7	50,00	3,50
7	Опоряджувальні роботи, %	2	50,00	1,00
8	Внутрішні сантехнічні й електротехнічні роботи, %	5	50,00	2,50
9	Інші роботи, %	2	50,00	1,00
	Всього:	100%		50,00%

Тип аналогу оцінюваного будинку за Збірником 18-1-19-1-1

Вартість відтворення 1 м3 будівельного об`єму за аналогом 14,70 руб.

Розрахунок вартості об`єкту оцінки

Характеристики об`єктів нерухомості			Коефіцієнти з урахування відмінностей об`єкту оцінки від об`єкту-аналога; результати розрахунків	Розрахунок коефіцієнтів
Назва	Значення для оцінюваного об`єкту	Значення для об`єкту-аналога		
1	2	3	4	5
Кількість поверхів будинку	1			

ТЕЛ/ФАКС /04637/ 3-01-34

Будівельний об`єм будинку, всього, м3	1006	3000		
Всього (поправочний коефіцієнт до вартості відтворення будинку-аналога за відмінностями загальних характеристик об`єкту оцінки)			К = 1,0000	К = 1
Вартість відтворення 1 м3 будівельного об`єму об`єкту оцінки в цінах 1969 р., руб			14,70	14,70 руб.
Вартість відтворення об`єкту оцінки в цінах на 1.01.1969 р., руб.			14788	14,70 руб.* 1006 м3
Район	Чернігівська область		К = 1,0100	
			К = 1,17	Галуєвий індекс зміни вартості БМР на 01.01.1984р. проти цін збірників УПВВ згідно постанови Держбуду СРСР від 11.05.1983р. № 94, додаток 1 (наведений в додатку 2 до загальної частини збірників УПВВ)
			К = 1	Індекс зміни вартості БМР з1984р. до 1991р.; в Україні збільшення вартості будівельної продукції, яка регламентувалась листом Держбуду СРСР від 06.09.90р. №14Д враховується індексами зміни ринкової вартості БМР, що надаються Мінрегіоном України з 1991р.(лист Держбуду України від 17.11.05 №7/5-1207)
Дата оцінки (інвентаризації)	13/10/20		К = 51,4600	Лист Мінрегіону України від 17.10.2018 №7/15.3/10900-18
Вартість відтворення об`єкту оцінки на дату оцінки, грн			899262	14788 руб.* 1,01 * 1,17 *1 * 51,46
Рік введення в експлуатацію	1970			
Фізичний знос	50,00 %		К = 0,5000	0,5000 = (1 - 50,00 /100)
Оціночна вартість об`єкту оцінки, грн			449631	899262 грн *0,5000

Функціональний знос розраховується виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об`єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного майна на ринку (відсутності певних споживчих характеристик або наявності надлишкових споживчих якостей поліпшення земельної ділянки). Функціональний знос може визначатись шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак функціонального зносу. Іншим способом врахування функціонального зносу є визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість подібного функціонально аналогу, що не має ознак функціонального зносу наявних у об'єкта оцінки.

Об'єкт оцінки частково відповідає своїм функціональним характеристикам для використання як торгових приміщень без суттєвого переобладнання під сучасні умови. Тому для подальших розрахунків приймаємо коефіцієнт функціонального зносу – 0,85.

Економічний знос - знос зумовлений впливом соціально – економічних, екологічних та інших факторів на об`єкт оцінки. Розраховується на основі порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного використання подібного майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найбільш ефективного використання об`єкта оцінки, порівнянням прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови його найбільш ефективного використання з проектною потужністю, цін продажу (цін пропозиції) подібного майна, що містить ознаки економічного зносу з цінами продажу (пропозиції) подібного майна, яке не містить ознаки такого зносу, але є подібним за іншими суттєвими ознаками.

У даній роботі нами проведений аналіз зовнішнього зносу на підставі маркетингових досліджень ринку нерухомості та вартості капітального будівництва на первинному ринку у районі. Тому для подальших розрахунків приймаємо коефіцієнт економічного зносу – 0,85.

Відсутню вартість шляхом застосування коефіцієнтів, що враховують їх функціональне й економічне знецінення.

Вартість нежитлової будівлі з урахуванням всіх видів зносів становить:

[illegible] ×0,85 ×0,85 = 324 858 грн.

Отже, вартість, визначена за витратним підходом без врахування земельного компоненту та ПДВ становить 324858,00 грн. (Триста двадцять чотири тисячі вісімсот п'ятдесят вісім гривень 00 копійок).

ТЕЛ/ФАКС /04637/ 3-01-34

6. ВАРТІСТЬ ЗА ДОХІДНИМ ПІДХОДОМ.

У разі застосування даного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, розраховується 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.

Для визначення можливих потоків доходів оцінюваного об'єкта приймаємо до уваги той факт, що інформація про середньо ринкову вартість оренди приміщень, подібних за своїми якостями до оцінюваної в плані місце розташування в м. Прилуки базується на даних пропозицій ринку оренди. На підставі проведеного аналізу найкращого та найефективнішого використання об'єкту нерухомості було визначено як найбільш ефективний варіант використання оцінюваного об'єкту як кафе, тому для розрахунку оцінювачем використані дані орендних комерційних ставок оренди торгових приміщень. При визначені вартості оренди будівель та приміщень, розглядаємо об'єкти, які по своїм характеристикам, місцю розташування максимально наближуються до об'єкту оцінки і були виставлені на ринок оренди в максимально наближений до оцінки час. Визначаємо середню ринкову вартість оренди 1 кв.м. загальної площі шляхом використання поправочних коефіцієнтів до ставки орендної плати. Аналіз ринку пропозицій здачі в оренду не житлової нерухомості, проведений оцінювачем на основі даних Інтернет ресурсів.

Необхідно зазначити той факт, що безпосередньо друкується не вся необхідна інформація для проведення максимально повного співставлення, це дещо ускладнює процес проведення коригувань. Частина інформації отримана в результаті спілкування з власниками майна (з телефонної розмови). Особисте обстеження аналогів не проводилося.

Для розрахунку оцінювачем використані наступні дані пропозицій оренди в м. Прилуки:

№ п/п	Назва	Короткий опис	Ставка орендної плати (без ПДВ)
1	Нежитлове приміщення	Вся інженерна інфраструктура, добрий стан, загальна площа 144 м^2, (офіс, магазин), центр, окремий вихід, власник фіз. особа.	200,00 грн./м^2
2	Нежитлове приміщення	Вся інженерна інфраструктура, добрий стан, загальна площа 154 м^2, серединна (магазин, офіс), окремий вихід, власник фіз. особа.	170,00 грн./м^2
3	Нежитлове приміщення	Вся інженерна інфраструктура, добрий стан, загальна площа 60 м^2, центр (магазин, офіс), окремий вихід, власник фіз. особа.	200,00 грн./м^2

Будівля в якій розташований об'єкт оцінки знаходиться в серединній частині міста Прилуки. Об'єкт оцінки має задовільний технічний стан. Приймаючи до уваги вище описані особливості об'єкту оцінки проведемо корегування значення орендних ставок:

Таблиця 3

Виправлення	Об'єкт порівняння № 1	Об'єкт порівняння № 2	Об'єкт порівняння № 3
Ціна пропозиції, грн.	200,00	170,00	200,00
Поправка на місце розташування	-10%	-5%	-10%
Поправка на об'ємно-планувальні характеристики	-15%	-15%	-15%
Поправка на площу	+5%	+5%	0%
Поправка на технічний стан	-15%	-15%	-15%
Поправка на інженерне обладнання (опалення, каналізація, водопровід, електроенергія)	-10%	-10%	-10%
Поправка на функціональне	-30%	-30%	-30%

використання			
Загальна поправка	-65%	-70%	-80%
Поправочний коефіцієнт	0,35	0,30	0,20
Скорегована ціна, грн./м^2	70,00	51,00	40,00

Пояснення до таблиці щодо коригування цін

Коригування на місце розташування - об'єкти порівняння №1 та 3 знаходяться в центральній частині міста Прилуки, тому коригуємо -10%, об'єкт порівняння №2 знаходиться в серединній частині, тому коригування проводимо -5%.

Поправка на об'ємно-планувальні характеристики - об'єкти порівняння вбудовані приміщення, мають окремий вихід, за своїми планувальними та конструктивними характеристиками, рівнем опорядження можуть бути використанні за будь-яким призначенням, в об'єкті оцінки розташоване підвальне приміщення, тому при розрахунках приймаємо поправочний коефіцієнт -15%.

Поправка на площу - об'єкт оцінки має подібну площу до об'єкта порівняння №3, тому поправку при розрахунках не приймаємо, а до об'єктів порівняння №1 та 2 приймаємо +5%.

Коригування на технічний стан – об'єкт оцінки знаходиться в доброму стані, а об'єкт оцінки в задовільному, тому приймаємо поправочний коефіцієнт -15%.

Коригування на інженерне забезпечення - в об'єктах порівняння присутні всі інженерні мережі та перебувають в доброму стані, а в об'єкта оцінки в задовільному, тому поправочний коефіцієнт приймаємо -10%.

Поправка на функціональне використання - в об'єктах порівняння можна розмістити будь-який торговельний заклад чи офісне приміщення, а об'єкт оцінки має специфічну конфігурацію та розміщений в житловій будівлі, тому можна розмістити лише торгівельний заклад, тому проводимо коригування -30%.

Після внесення корегування одиничного показника орендних ставок, маємо наступний вартісний ряд: 70,00 грн.; 51,00 грн.; 40,00 грн.

Середня арифметична даного ряду становить: (70,00 + 51,00 + 40,00)/3 = 53,67 грн., середнє відхилення – 10,89.

Середнє відхилення повертає середнє абсолютних значень відхилень точок даних від середнього арифметичного. Середнє відхилення є мірою розкиду множини даних. Рівняння для середнього відхилення наступне:

$$1/n \sum_{i=1}^{n} |x_i - x|$$

Типізуємо ряд з урахуванням середнього відхилення і середнього арифметичного та одержуємо нові граничні значення ряду:

max – 53,67 + 10,89 = 64,56 min – 53,67 – 10,89 = 42,78

З урахуванням нових граничних значень, для розрахунку типової середньої відкидаємо значення, що більше 64,56 (тобто значення 70,00) і менше 42,78 (тобто значення 40,00), як не типові для даного ряду. Таким чином були відкинуті крайні значення і новий (типовий) ряд приймає наступний вигляд: 51,00 грн./м^2.

Дані орендних ставок приймались станом на грудень 2018 - січень 2019 рр. Оцінка проводиться станом на 01.06.2020р. В результаті вивчення інформації щодо пропозицій оренди виявилось що чіткої тенденції зростання чи зменшення орендних ставок не відбувається, тому поправочний коефіцієнт до розрахункової орендної ставки не приймався.

Визначення поправки на витрати від недоотримання орендної плати: очікуваний дохід від оренди підлягає коригуванню на сукупний коефіцієнт затребуваності та заповнюваності приміщень. Це пов'язано в першу чергу специфікою основного функціонального використання будівель, від яких мало імовірне очікування значних прибутків, а також з необхідністю врахування місце розташування об'єкта оцінки по відношенню до адміністративних центрів та транспортних магістралей. Отже, ми заклали 30% збитків, що виникнуть під час пошуку орендарів та недоотримання орендної плати за незайняту площу.

Операційні витрати (земельний податок, комунальні послуги, поточний ремонт) покладаються на власника.

ТЕЛ/ФАКС /04637/ 3-01-34

Результати обчислень доходів від здачі об'єкту в оренду наведені в Таблиці

Таблиця

Види доходів від оренди приміщень	Площа кв.м.	Ставка орендної плати (місяць)	Потенційний валовий доход
Доходи від орендної плати			
Нежиле приміщення	235,50	51,00	12010,50
Дійсний валовий дохід	8407,35		
Комунальні послуги	Компенсуються орендарем		
Чистий операційний дохід (за місяць)	8407,35		
Річний чистий операційний дохід (ЧОД)	100888,20		

В якості безризикової ставки на Україні, з певними припущеннями, можливо прийняти оптимальну відсоткову ставку по валютним депозитним вкладам і коштовним паперам, яку можуть гарантувати найбільш надійні банки. Оптимальна безризикова відсоткова ставка для вкладу на суму розміром до 50 000 доларів США становить 1,90% станом на 30.09.2020р. (Додаток „Депозити для юридичних осіб", www.bin.com.ua).

Компенсація рівня інфляційних сподівань - Антиінфляційні очікування потребують зменшення базової ставки на величину компенсації інфляційних очікувань. Ця величина оцінюється на рівні інфляції долара США (-2%).

Надбавка за ризик зміни базової ставки приймаємо на рівні 4,0%, вона враховує ризик того, що українські банки знизять відсоток по депозитним вкладам, і він повинен бути врахований.

Надбавка за ліквідність приймаємо нарівні 4,0%. Ліквідність показує, на скільки швидко актив може бути перетворений в грошові засоби. Об'єкт оцінки ліквідний, але достатньо коштовний, тобто швидко він може бути проданий тільки зі значною втратою його вартості.

Надбавка за інвестиційний менеджмент прийнята на рівні 4,0%, тобто ризик власника в об'єкті оцінки, тобто внесення інвестицій в об'єкт оцінки потребує кваліфікованої системи управління.

Компенсація розходження умов прийнята на рівні 4,0% і враховує, що термін вкладень у нерухомість незрівнянно більше терміну банківських депозитів, що прийняті у якості бази для порівняння, відповідно вище і відсотковий ризик вкладень, сума інвестицій перевищує типову суму депозиту.

Компенсація пов'язана з технічно-планувальними характеристиками об'єкта оцінки прийнята на рівні 4,5 % - вбудовані приміщення покладають на власника додаткові вимоги по дотриманню правил спільного користування мережами, при будинковою територією, тощо).

Компенсація пов'язана з загальноекономічними та законодавчими ризиками – вплив зовнішніх факторів (нестабільність загальноекономічних процесів в державі та законодавчої бази призводить до збільшення ризиків від володіння нерухомості) - приймаємо на рівні 4,8%.

В нашому випадку базова та складові ставок ризику наведені в Таблиці 4.

Таблиця 4

Складові ставки	Величина складової
Номінальна (базова) ставка	1,9 %
Компенсація рівня інфляційних сподівань	-2,0 %
Компенсація змін базової ставки	4,0 %
Компенсація за низьку ліквідність	4,0 %
Компенсація за інвестиційний менеджмент	4,0 %
Компенсація розходження умов	4,0 %
Компенсація пов'язана з технічно-планувальними характеристиками об'єкта оцінки	4,5 %

Компенсація загальноекономічних та законодавчих ризиків	4,8 %
Всього:	**25,20 %**

Отже ставка капіталізації рівна 25,20%, з заокругленням до десятків.

$$C_O = 100888,20 / 0,252 = 400350,00 \text{ грн.}$$

Отже, вартість об'єкту оцінки, визначена за дохідним підходом без врахування ПДВ, становить 400350,00 грн. (Чотириста тисяч триста п'ятдесят гривень 00 копійок).

7. ВАРТІСТЬ ЗА ПОРІВНЯЛЬНИМ ПІДХОДОМ.

При прямому порівнянні продажу розглядаємо об'єкти, які по своїм характеристикам, місце розташуванню максимально наближуються до об'єкту оцінки і були виставлені на ринок в максимально наближений до оцінки час. Визначаємо середню ринкову вартість 1 кв.м. загальної площі шляхом використання поправочних коефіцієнтів до цін продажів. Виходячи із одержаного результату, визначаємо ринкову вартість об'єкту. Однак ринки нерухомості вузько спеціалізовані та сегментовані. Домінуючою пропозицією на ринку нерухомості є житло в багатоквартирних будинках та окремих садибах, будівлі складського призначення та невеликі промислові об'єкти. Але пропозиція перерахованих вище видів нерухомості є досить обмежена, що інколи не дозволяє визначити вартість даного виду нерухомості методом аналогів продаж. В зв'язку з чим аналог об'єкту оцінки за будівельними та економічними характеристиками, функціональним призначенням, місцем розташування, знайти не представляється можливим .

Опираючись на вищевикладене Оцінювач вважає, що стан ринку нерухомості м. Прилук не дозволяє застосувати метод порівняння продаж в необхідному обсязі до оцінюваного об'єкта.

ТЕЛ/ФАКС /04637/ 3-01-34

8. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ

Таким чином експертним шляхом визначено, що вартість об'єкту оцінки, становить:

- **за витратним підходом – 324858,00 гривень;**
- **за дохідним підходом – 400350,00 гривень;**
- **за порівняльним підходом – не визначали.**

В залежності від об'єму та достовірності інформації, використаної в рамках кожного з методів, одержані результати можуть в більшій чи меншій мірі відрізнятися один від одного.

Витратний підхід базується на порівнянні вартості будівництва аналогічного об'єкту з вартістю об'єкта оцінки, витратний підхід для визначення вартості об'єктів нерухомості є доцільним у випадках, коли заміщення об'єкта оцінки шляхом нового будівництва фізично можливе та економічно необхідне, щодо унікальних об'єктів, пам'яток архітектури, об'єктів спеціального призначення, ринок купівлі-продажу яких відсутній, тому оцінювач вважає за недоцільне виконувати розрахунки за витратним підходом.

Оцінка дохідним підходом в загальному вигляді показує ту суму, яку може заплатити покупець за право одержання прибутку на зроблені ним вкладення. Цей підхід дає хороше наближення до ринкової вартості, так як проводиться на основі аналізу даних про об'єкти, що порівнюються з об'єктом оцінки. Також цей підхід враховує місцезнаходження об'єкта оцінки. Розумного покупця в першу чергу цікавить ціна, по якій він може придбати аналогічний об'єкт з тими ж споживчими якостями і ті вигоди, які він може отримати від володіння даним об'єктом у майбутньому. Результати отримані даним підходом найбільш відповідають меті оцінки.

Порівняльний підхід базується на даних пропозицій та інформації про угоди купівлі-продажу об'єктів аналогічних оцінюваному. Наявність нежитлових об'єктів, які можливо порівняти з об'єктом оцінки за місцезнаходженням, функціональним використанням, планувальними характеристиками інколи знайти досить проблематично, використання у розрахунках вартості багатьох поправочних коефіцієнтів не дає змоги отримати достовірну вартість об'єкту оцінки, тому розрахунки за цім підходом мають велику долю погрішності.

Отже, вартість об'єкта оцінки, який знаходиться за адресою: Чернігівська обл., Прилуцький район, смт. Ладан, вулиця Миру, 110, без урахування ПДВ становить: 400350,00 грн. (Чотириста тисяч триста п'ятдесят гривень 00 копійок).

Оцінювач **В.В. Кіча**

Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності №10901 від 10.10.2013р.

Заява оцінювача

Я, оцінювач, підписавший даний звіт, затверджую, що відповідно до існуючих у мене даних:

1.Факти, викладені в звіті, вірні та відповідають дійсності.

2.Аналіз та висновки обмежуються лише наведеними в звіті висновками та обмежувальними умовами і є моїм власним професійним судженням.

3.Я особисто провів зовнішній та внутрішній огляд оцінюємого майна.

4.В мене немає поточних та очікуваних інтересів в оцінюємих об'єктах, особистої зацікавленості в результатах оцінки та якого-небудь упередження відносно будь-якої зацікавленої сторони.

5.Розмір мого гонорару не пов'язано ні якою мірою з визначенням завчасно обумовленої вартості або обумовленим порядком її визначення.

6.Оцінка була проведена, а звіт складено згідно вимог національного стандарта № 1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав", Національний стандарт № 2 „Оцінка нерухомого майна".

Кіча В.В.

дані про включення інформації про
оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та
суб'єктів оціночної діяльності №10901 від 10.10.2013р.

ТЕЛ/ФАКС /04637/ 3-01-34

ДОДАТКИ

ВИТЯГ

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

Індексний номер витягу:	227687664
Дата, час формування:	12.10.2020 09:12:36
Витяг сформовано:	Михайленко Світлана Миколаївна, Малодівицька селищна рада Прилуцького району, Чернігівська обл.
Підстава формування витягу:	заява з реєстраційним номером: 41843518, дата і час реєстрації заяви: 07.10.2020 14:30:09, заявник: ПАДАЛКА ОЛЕКСАНДР ВОЛОДИМИРОВИЧ (уповноважена особа)

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

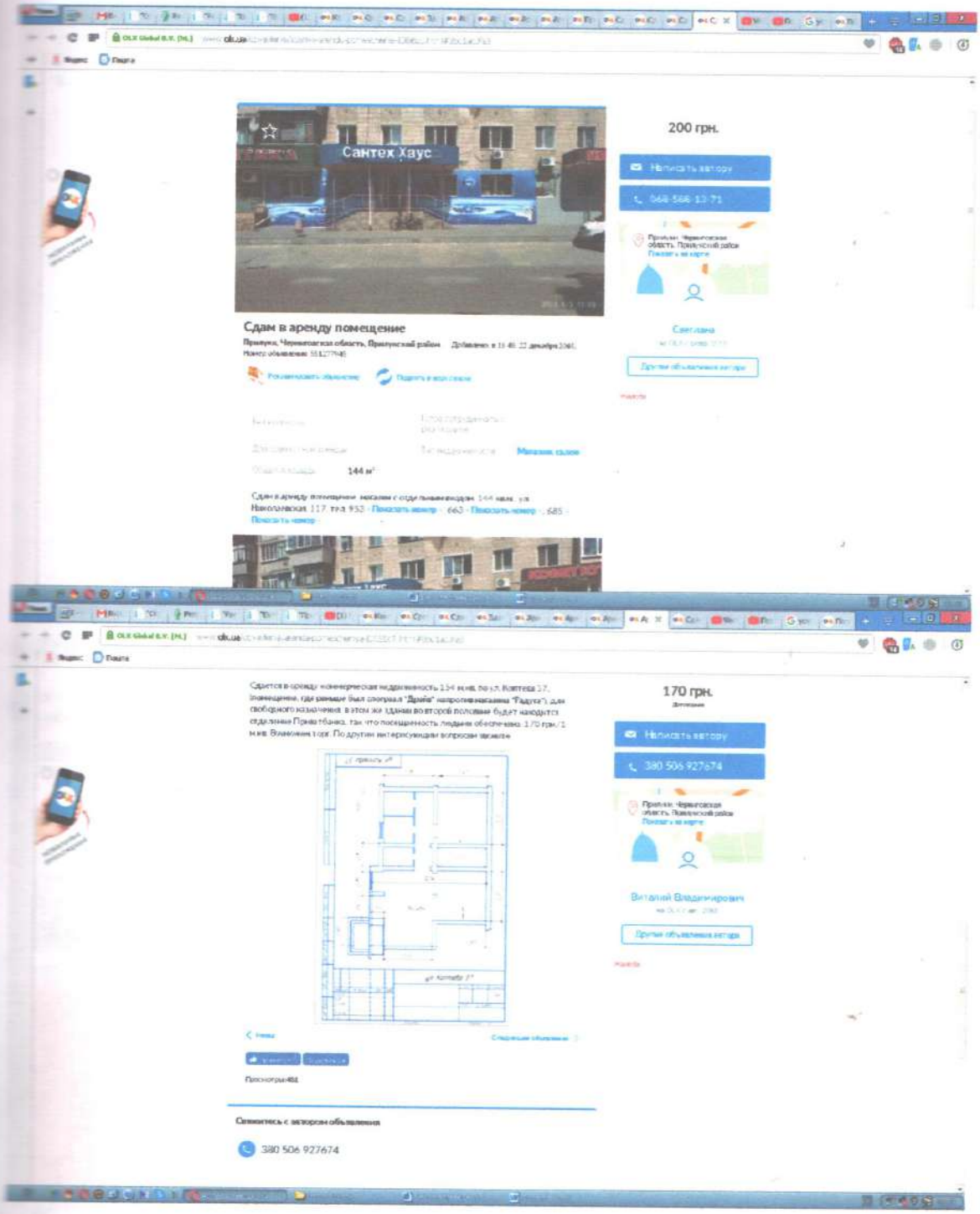
Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	2190842674241
Об'єкт нерухомого майна:	нежитлове приміщення,магазин, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта:	Загальна площа (кв.м): 235.5, Опис: ОНМ позначений літ. - А5
Адреса:	Чернігівська обл., Прилуцький р., смт. Ладан, вулиця Миру, будинок 110
Номер обєкта в РПВН:	4783137

Актуальна інформація про право власності

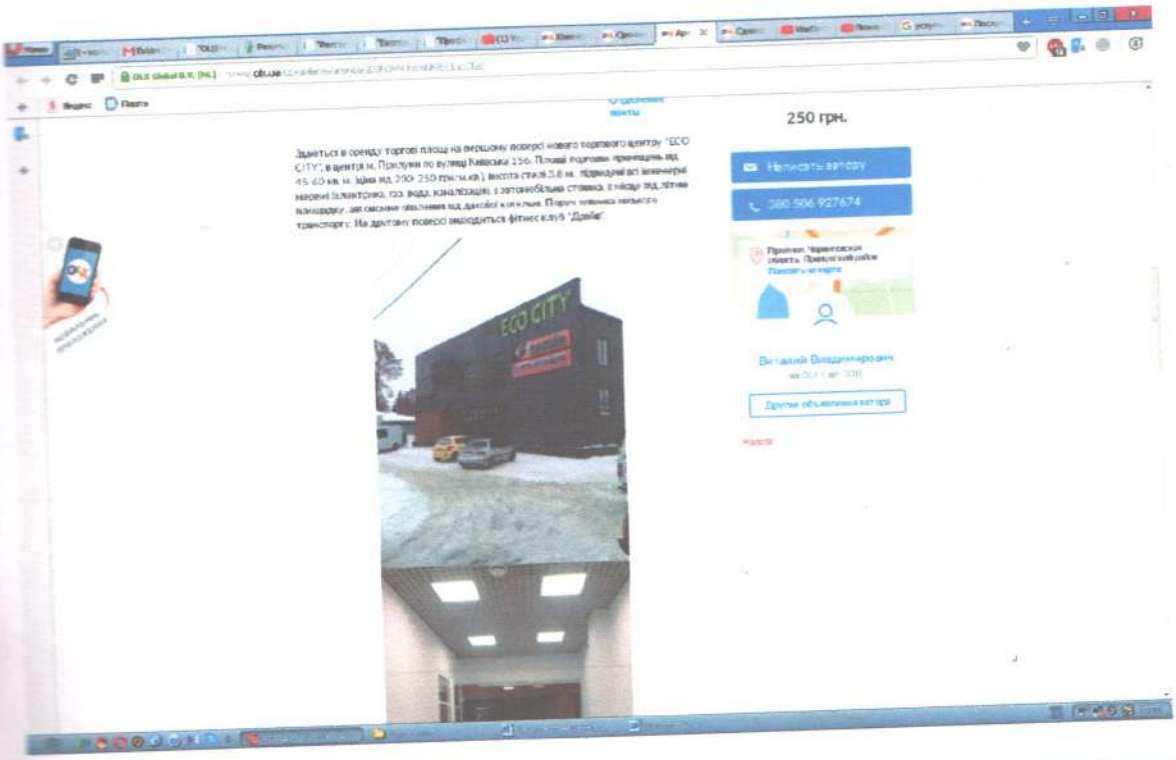
Номер запису про право власності / довірчої власності: 38611021

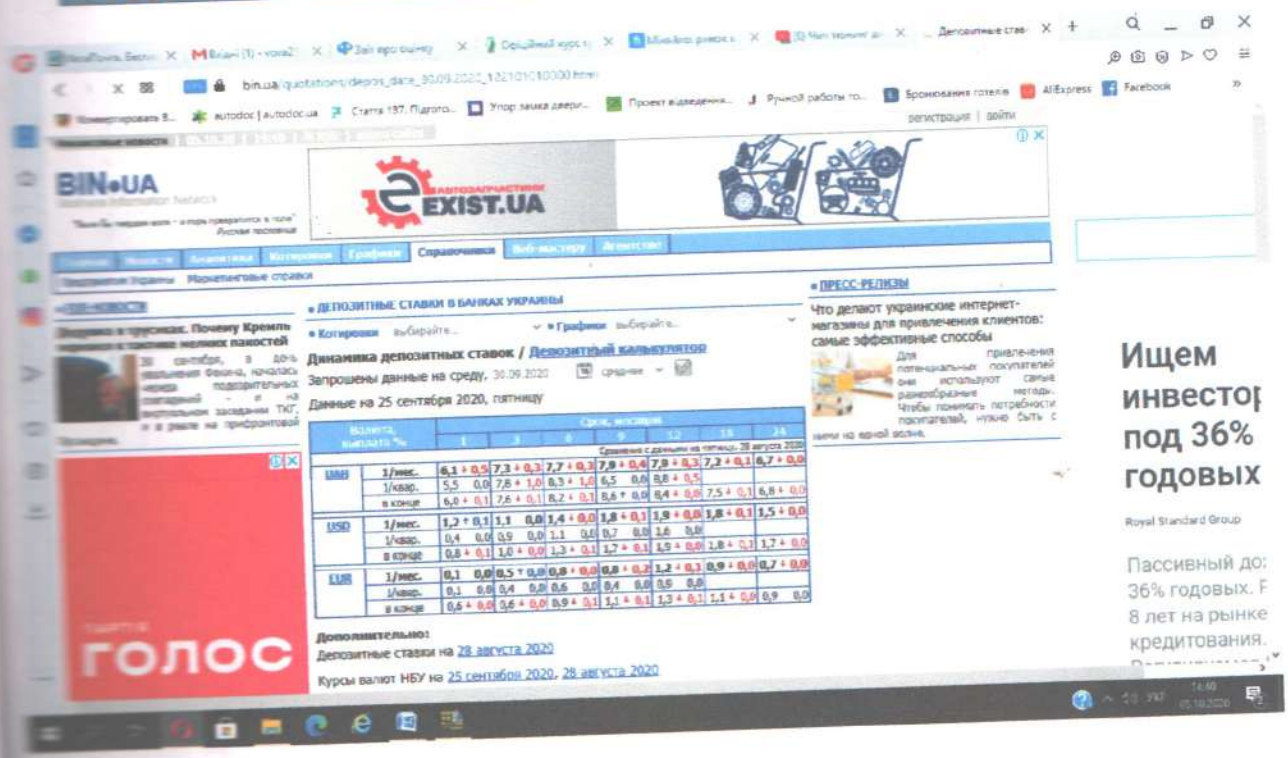
Тип права власності:	Право власності
Дата, час державної реєстрації:	07.10.2020 14:30:09
Державний реєстратор:	Михайленко Світлана Миколаївна, Малодівицька селищна рада Прилуцького району, Чернігівська обл.
Підстава для державної реєстрації:	свідоцтво про право власності, на нерухоме майно, серія та номер: сер.САА№238803, виданий 18.02.2004, видавник: Ладанська селищна рада, документ втрачено
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 54523886 від 12.10.2020 09:02:21, Михайленко Світлана Миколаївна, Малодівицька селищна рада Прилуцького району, Чернігівська обл.
Форма власності:	комунальна
Розмір частки:	1
Власники:	Ладанська селищна рада, код ЄДРПОУ: 04412449

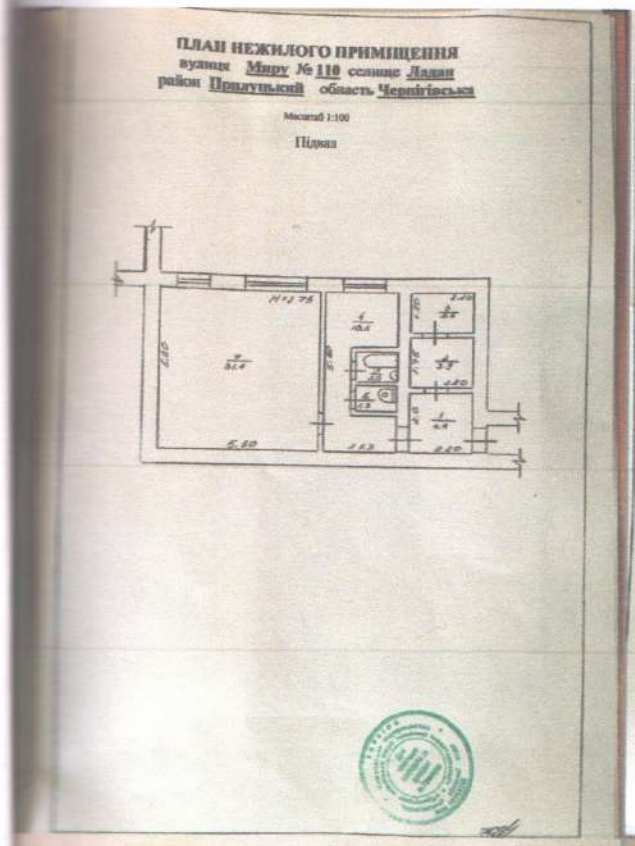
Витяг сформував: Михайленко С.М.



ТЕЛ/ФАКС /04637/ 3-01-34


250 грн.
Здається в оренду торгові площі на першому поверсі нового торгового центру "ECO CITY", в центрі м. Прилуки по вулиці Київська 256. Площі торгові приміщень від 45-60 кв. м. Ціна від 200-250 грн/кв.м., висота стель 3,6 м. Передбачені: вентиляція, електрика, газ, вода, каналізація, є автомобільна стоянка, є місце під літнє кафе/бар, для оформлення вивісок над входом в приміщення. Поруч зупинка міського транспорту. На другому поверсі знаходиться фітнес клуб "Дрейк".
Написать автору
380 506 927674
ECO CITY

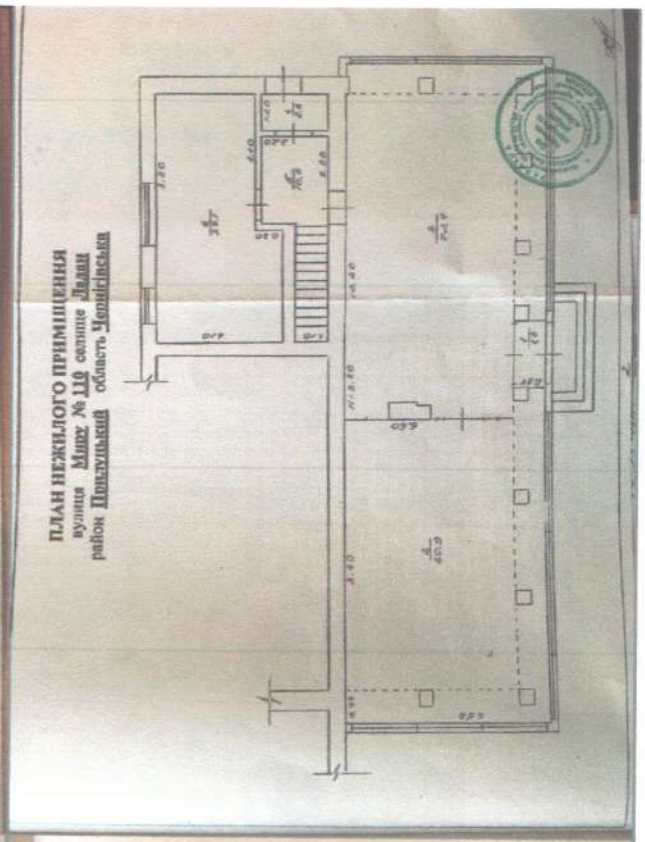

BIN.UA
EXIST.UA
Справочники
ДЕПОЗИТНЫЕ СТАВКИ В БАНКАХ УКРАИНЫ
Динамика депозитных ставок / Депозитный калькулятор
Данные на 25 сентября 2020, пятницу
ПРЕСС-РЕЛИЗЫ
Что делают украинские интернет-магазины для привлечения клиентов: самые эффективные способы
Ищем инвестор под 36% годовых
Royal Standard Group
Пассивный до: 36% годовых. F
8 лет на рынке кредитования.
ГОЛОС



ПЛАН НЕЖИЛОГО ПРИМІЩЕННЯ
вулиця Миру № 110 селище Лядин
район Прилуцький область Чернігівська

Масштаб 1:100

Підвал



ПЛАН НЕЖИЛОГО ПРИМІЩЕННЯ
вулиця Миру № 110 селище Лядин
район Прилуцький область Чернігівська

ЕКСПЛІКАЦІЯ
нежиле приміщення

№ 110 "літер" А5 вулиця Миру
селище Лядин район Прилуцький

№	Назва приміщення	Висота приміщення, м	Площа приміщення, м²
1	коридор		4,4
2	санвузол		3,8
3	коридор		3,3
4	коридор		30,6
5	ванна		2,9
6	санвузол		4,2
7	коридор		31,4
	Всього по підвалу		98,9
1	коридор		1,6
2	торговий зал		60,8
3	торговий зал		76,4
4	коридор		2,6
5	коридор		10,7
6	коридор		36,1
	Всього		198,6
	Всього з підвалом		296,5

2020 р.

Характеристика будинку садибного типу з господарськими будівлями та спорудами

Назва об'єкта	№	Опис основних конструктивних елементів																Інженерне обладнання										Площа забудови (площа) (кв.м)	Об'єм (куб.м) (куб.м)
Літери приміщень																												Висота (м)	
Літ	Рік спорудження																												
Літ	Рік																												
Літ	Рік																												

Усього

Інвентаризатор Іванова О.С.















ТЕЛ/ФАКС /04637/ 3-01-34

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 445/20

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі «12» грудня 2020 р.

Видано ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ЕКСПЕРТ»

Реквізити суб'єкта господарювання

ІПН

Перелік оцінки майна, стосовно якої дозволяється практична оціночна діяльність

Строк дії сертифіката до «12» грудня 2020 р.

Голова Фонду Дмитро СЕНИЧЕНКО

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

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

від «17» жовтня 2013 р. № 10361

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

(1Б) листопада 2004 р.

МФ № 2241

Директор

СЕРТИФІКАТ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

«07» листопада 2018 року