

E-mail: ocenka@proconsul.com.ua
м. Харків, вул. Римарська, 18
www.proconsul.com.ua

Тел.: (057) 7156-159
Тел.: (057) 7157-531
Тел./факс: (057) 7574-607

Прим. № ✓



ЗВІТ про оцінку майна

Об'єкт оцінки:

Активи (майно) відповідно до переліку, зазначеного в Додатку №1 до Договору на проведення незалежної оцінки №УГВ 2629/36-19 від 16.09.2019 року

Адреса об'єкту оцінки:

Харківська обл., Балаклійський р-н, смт. Донець, вулиця Центральна (вулиця Леніна), будинок 62-А

Замовник:

Акціонерне товариство «Укргазвидобування»

Власник:

Акціонерне товариство «Укргазвидобування»

Мета оцінки:

Для продажу майна

Дата оцінки:

16 серпня 2019 року

Право на проведення незалежної оцінки:

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 871/17 від 08 вересня 2017 р. Дійсний на дату оцінки.

вул. Римарська, 18, м. Харків, 61057
 Тел.: +38 (057) 715-61-59, 715-75-31
 Тел./факс: +38 (057) 757-46-07

<http://www.proconsul.com.ua>
 E-mail: ocenka@proconsul.com.ua
 ЄДРПОУ 30987087

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

Підстава для проведення оцінки:	Договір на проведення незалежної оцінки №УГВ 2629/36-19 від 16.09.2019 року
Замовник оцінки:	Акціонерне товариство «Ургазвидобування»
Виконавець оцінки:	ТОВ «Проконсул» - Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 871/17 від 08 вересня 2017 р. (термін дії – до 08.09.2020 р.). Оцінювач – Босенко Анастасія Олександровна, Кваліфікаційне свідоцтво МФ № 6831 від 11.04.2009 р., Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 29.05.2009 р. № 7513, Посвідчення про під掌нення кваліфікації серія МФ № 3148-ПК від 05 грудня 2018 року.
Об'єкт оцінки:	Активи (майно) відповідно до переліку, зазначеного в Додатку №1 до Договору на проведення незалежної оцінки №УГВ 2629/36-19 від 16.09.2019 року
Власник:	Акціонерне товариство «Ургазвидобування» на підставі Рішення Виконавчого комітету Червонодонецької селищної ради Балаклійського району Харківської області №222 від 12.07.2010 р; Наказу Міністерства палива та енергетики України №104 від 01.03.2001р; Наказу НАК «НАФТОГАЗ УКРАЇНИ» №80 від 05.03.2001р; Наказу НАК «НАФТОГАЗ УКРАЇНИ» №68/234 від 06.11.1998 р; Розпорядження «Про реорганізацію дочірніх компаній НАК «НАФТОГАЗ УКРАЇНИ» №360-р від 13.06.2012 р; Наказу «Про реорганізацію дочірніх компаній НАК «НАФТОГАЗ УКРАЇНИ» №529 від 18.07.2012 р; Наказу «Про затвердження передавального акту ДК «УКРГАЗВІДОБУВАННЯ» та створення ПАТ «УРГАЗВІДОБУВАННЯ» №1053 від 21.12.2012 р; Передавального акту від 30.09.2012р; Акту прийому – передачі активів та пасивів ДК «УКРГАЗВІДОБУВАННЯ» від 15.03.2001р; Акт прийомки до експлуатації закінченої будівництвом споруди від 19.06.1995 р. Витягу з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 15.12.2017 р.р. №107812403.
Адреса об'єкта оцінки:	Харківська обл., Балаклійський р-н, смт. Донець, вулиця Центральна (вулиця Леніна), будинок 62-А
Дата оцінки:	16 серпня 2019 року
Дата завершення складання звіту:	04 листопада 2019 року
Мета оцінки:	Для продажу майна
Вид вартості:	Ринкова без ПДВ та з ПДВ
Використані методичні підходи:	Порівняльний
Курс НБУ на дату оцінки:	25,321651 UAH/USD

**Ринкова вартість об'єкта оцінки становить (без ПДВ): 911 000 (дев'ятсот одинадцять тисяч) гривень,
 та (з ПДВ): 1 093 200 (один мільйон дев'яносто три тисячі двісті) гривень,
 в тому числі:**

№	Інвентарний номер	Назва	Кількість	Загальна площа, кв.м.	Ринкова вартість, грн. (без ПДВ)	Ринкова вартість, грн. (з ПДВ)
1	320021010177	Будівля кафе «ПРОМЕТЕЙ», реєстраційний № 1439659863202	1	371,3	856000	1027200
2	420101011836	ЧАВУННИЙ ТВЕРДОПАЛИВНИЙ КОТЕЛ 45PLQ В КОМПЛЕКТІ	1		10370	12444
3	470090010182	ГРИЛЬ ШАФА	1		940	1128
4	470090010180	ЕЛЕКТРОМЯСОРУБКА	1		2810	3372
5	470090010179	ЕЛЕКТРОСКОВОРОДА	1		2190	2628
6	420101011452	КОТЕЛ	1		2060	2472
7	470110010512	ХОЛОДИЛЬНА ШАФА SW-1400	1		5630	6756
8	420510010775	ШАФА ПЕКАРСЬКА ТРИСЕКЦІЙНА ТРЕ/30	1		3130	3756
9	420510010183	ШАФА ЖАРОЧНА ТРИСЕКЦІЙНА	1		1060	1272
10	630012010193	ВАГИ ЦИФЕРБЛАТНІ	1		30	36
11	640320099781	ЕЛЕКТРОПЛІТА	1		1560	1872
12	640320099782	ЕЛЕКТРОПЛІТА	1		1560	1872
13	640070010197	ВОГНЕГАСНИК	1		50	60
14	640080011768	ВОДОНАГРІВАЧ 200 л 2x120 Вт СВ-200T2 сухого типу ТЕНА	1		190	228
15	450050096981	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1		2500	3000
16	450050096982	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1		2500	3000
17	450050096983	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1		2500	3000
18	450050096984	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1		2500	3000
19	470090010190	МИЙКА ДВОСЕКЦІЙНА	1		1440	1728
20	470090010189	МИЙКА ТРИСЕКЦІЙНА	1		1560	1872
21	470090010191	МИЙКА ОДНОСЕКЦІЙНА	1		1440	1728
22	640040010212	МУЗИЧНИЙ ЦЕНТР "ДЕО"	1		250	300
23	470090010188	ПЛИТА ГАЗОВА	1		120	144
24	640350010685	СВІТЛОВИЙ ПРИЛАД "FIREBALL"	1		500	600
25	640350010686	СВІТЛОВИЙ ПРИЛАД "ХМЕС"	1		750	900
26	430760011846	СИСТЕМА ВІДЕОСПОСТЕРЕЖЕННЯ ТА СИГНАЛІЗАЦІЇ	1		1880	2256
27	640390010684	СТИКА БАРНА	1		940	1128
28	640470010199	ХОЛОДИЛЬНИК "НОРД"	1		130	156
29	640070091981	ВОГНЕГАСНИК	1		50	60
30	640070091982	ВОГНЕГАСНИК	1		50	60
31	470040010310	КАСОВИЙ АПАРАТ "САМСУНГ"	1		160	192
32	450070010196	ЛІЧИЛЬНА МАШИНА "АВРОРА"	1		20	24
33	100613040	Лічильник газовий	1		340	408
34	100613051	Гумба-міні-2	1		190	228
35	100613104	ШАФА ШГ-2	3		440	528
36	100613793	Газова плита Норд 100-4A біла	1		310	372
37	100614270	Плита газова	1		310	372
38	228222012	Шафа декоративна	1		30	36
39	228222013	Стіл	1		20	24
40	228222017	Стіл	1		20	24

№	Інвентарний номер	Назва	Кількість	Загальна площа, кв.м.	Ринкова вартість, грн. (без ПДВ)	Ринкова вартість, грн. (з ПДВ)
41	228222018	Стіл	1		60	72
42	228222023	Стіл журнальний	2		60	72
43	228222026	Стіл	1		20	24
44	228222083	Стелаж	1		690	828
45	228222176	Дзеркало	1		20	24
46	228222178	Стіл овальний білий	2		220	264
47	228222179	Стіл пластиковий	3		190	228
48	228222180	Стільці пластикові	4		90	108
49	228222182	Жалюзі 22,210м2	1		1120	1344
ВСЬОГО					911000	1093200

Заступник генерального директора
 ТОВ «Проконсул», оцінювач
 (кваліфікаційне свідоцтво МФ №6831 від
 11.04.2009 р.)

Босенко А.О.



ЗМІСТ

1. ВСТУП.....	6
2. ОПИС ТА ІДЕНТИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ	9
3. ОБГРУНТУВАННЯ ВИБОРУ БАЗИ ОЦІНКИ І ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ.....	11
3.1. Обґрунтування вибору бази оцінки	11
3.2. Принципи оцінки.....	12
4. МЕТОДОЛОГІЧНІ ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ.....	13
4.1. Методика оцінки будівель	13
4.2. Методика оцінки обладнання	16
5. ОПИС РАЙОНУ РОЗТАШУВАННЯ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ	20
6. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО ТА НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ	22
7. КОРОТКИЙ ОГЛЯД РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ.....	23
8. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ.....	24
8.1. Характеристика об'єкту	24
8.3. Обґрунтування щодо невикористання витратного підходу.....	26
8.4. Обґрунтування щодо невикористання дохідного підходу	26
8.5. Розрахунок вартості об'єкту порівняльним підходом.....	27
9. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБЛАДНАННЯ ТА ІНШОГО МАЙНА.....	30
9.1. Технічні характеристики, опис технічного стану та розрахунок зносу обладнання.....	30
9.2. Обґрунтування незастосування витратного та дохідного підходів.	32
9.3. Розрахунок вартості обладнання порівняльним підходом.....	33
10. ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	39
ПИСЬМОВА ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА.....	41
ДОДАТКИ.....	42

1. ВСТУП

Відповідно до договору на проведення незалежної оцінки №УГВ 2629/36-19 від 16.09.2019 року між АТ «Укргазвидобування» і ТОВ «Проконсул» проведена оцінка Будівлі кафе «ПРОМЕТЕЙ», реєстраційний № 1439659863202 та активів (майна) відповідно до переліку, зазначеного в Додатку №1 до Договору на проведення незалежної оцінки №УГВ 2629/36-19 від 16.09.2019 року, розташованих за адресою: Харківська обл., Балаклійський р-н, смт. Донець, вулиця Центральна (вулиця Леніна), будинок 62-А.

Мета оцінки: Для продажу майна

Вид вартості: ринкова без ПДВ та з ПДВ

Дата оцінки: 16 серпня 2019 року

Дата завершення складання звіту: 04 листопада 2019 року

Виконавець оцінки: ТОВ «Проконсул» - Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 871/17 від 08 вересня 2017 р. (термін дії – до 08.09.2020 р.). Оцінювач – Босенко Анастасія Олександровна, Кваліфікаційне свідоцтво МФ № 6831 від 11.04.2009 р., Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 29.05.2009 р. № 7513, Посвідчення про підвищення кваліфікації серія МФ № 3148-ПК від 05 грудня 2018 року.

Власник: Акціонерне товариство «Укргазвидобування» на підставі Рішення Виконавчого комітету Червонодонецької селищної ради Балаклійського району Харківської області №222 від 12.07.2010 р; Наказу Міністерства палива та енергетики України №104 від 01.03.2001 р; Наказу НАК «НАФТОГАЗ УКРАЇНИ» №80 від 05.03.2001 р; Наказу НАК «НАФТОГАЗ УКРАЇНИ» №68/234 від 06.11.1998 р; Розпорядження «Про реорганізацію дочірніх компаній НАК «НАФТОГАЗ УКРАЇНИ» №360-р від 13.06.2012 р; Наказу «Про реорганізацію дочірніх компаній НАК «НАФТОГАЗ УКРАЇНИ» №529 від 18.07.2012 р;

Наказу «Про затвердження передавального акту ДК «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ» та створення ПАТ «УРГАЗВИДОБУВАННЯ» №1053 від 21.12.2012 р; Передавального акту від 30.09.2012р; Акту прийому – передачі активів та пасивів ДК «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ» від 15.03.2001р; Акт прийомки до експлуатації закінченої будівництвом споруди від 19.06.1995 р.

Копії документів, надані Замовником для проведення оцінки:

- Довідка про балансову вартість майна, яке належить АТ «Укргазвидобування» і обліковується на балансі філії УПГГК ШВПГКН станом на 30.09.2019 року;
- Акт технічного стану майна;
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 15.12.2017 р, індексний №107812403;
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 04.07.2017 р, індексний №91124103;
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 04.07.2017 р, індексний №91124388;
- Державний акт на право постійного користування землею I-XР №000617 від 25.08.1998 р;

- Технічний паспорт від 20.09.2011 р;

Етапи виконання роботи:

- інспекція об'єкту оцінки, що полягає в огляді приміщень, візуальному визначені стану конструктивних елементів, складання попереднього опису об'єкту оцінки;
- збір і аналіз загальних і спеціальних даних, формування інформаційної бази для розрахунку вартості об'єкту і отримання незалежної оцінки;
- складання опису об'єкту незалежної оцінки (стану його конструктивних елементів, визначення фізичного зносу);
- розробка концепції оцінки, обґрунтування і вибір методичних підходів до оцінки;
- розрахунок вартості об'єкту нерухомості з використанням вибраних методів оцінки;
- узгодження отриманих результатів і визначення підсумкової величини вартості;
- підготовка звіту про оцінку.

Перелік обмежень відносно використання результатів оцінки:

○ Цей звіт про оцінку достовірний тільки в повному об'ємі і тільки для вказаної у звіті мети оцінки. Ні Замовник, ні Виконавець не можуть використовувати звіт (чи будь-яку його частину) інакше, ніж це передбачено договором на оцінку.

○ Виконавець не несе відповідальності за юридичний опис права власності на об'єкт оцінки. Право власності вважається достовірним, відповідним вимогам чинного законодавства України і достатнім для ринкового обігу оцінюваного об'єкту. Оцінювані права власності розглядаються вільними від яких-небудь претензій або обмежень, включаючи сервітути і інші обтяження, окрім обмежень, обумовлених у звіті.

○ Оцінювач не несе відповідальність за наявність прихованих чинників, які можуть впливати на вартість Об'єкту оцінки, ні за необхідність виявлення таких. Зокрема, це стосується шкідливих речовин в ґрунті або у використаних будівельних матеріалах. Для виявлення наявності або відсутності подібних несприятливих чинників необхідно спеціальне експертне обстеження Об'єкту оцінки, що не входить в завдання даного Звіту.

○ Оцінювач не проводив спеціальної технічної експертизи об'єкту оцінки і не несе відповідальності за стан конструктивних елементів, які не можна побачити під час огляду, а також за ті чинники, про які не був оповіщений.

○ При підготовці даного звіту були використані документи надані Замовником: технічні та інші характеристики об'єкту (розміри, площа і тому подібне) отримані з Технічного Паспорту БТІ. При визначенні вартості оцінювач виходив з даних вказаних в означених вище документах, оцінювач не проводив спеціальних вимірювань на об'єкті оцінці.

○ Відомості, отримані Оцінювачем, які містяться у звіті, вважаються достовірними. Оцінювач не несе відповідальності за достовірність тієї інформації, яка була отримана від Замовника і інших незалежних джерел і не може гарантувати абсолютну точність іншої інформації яка використовується у звіті, тому в тих випадках, коли це необхідно, вказується її джерело.

○ Думка Оцінювача відносно ринкової вартості об'єкту дійсна на дату оцінки, при збереженні поточної економічної ситуації. Тому непередбачена у звіті зміна самого об'єкту і його оточення, така сама як і зміна політичних, адміністративних, економічних, юридичних і інших чинників, які можуть виникнути після цієї дати і вплинути на ринкову ситуацію і, відповідно, на ринкову вартість об'єкту, знаходиться поза рамками даного дослідження.

о Звіт про оцінку містить професійну думку Оцінювача відносно вартості об'єкту оцінки і не є гарантією того, що об'єкт оцінки перейде з рук в руки за ціною, рівною вказаній у звіті вартості.

о Оцінка проводилася в умовах економічної кризи. Найважливішою характеристикою впливу цієї кризи на ринок нерухомості є небажання інвесторів брати участь в економічному звороті об'єктів нерухомості на ринку до того моменту, поки не стане зрозумілій характер дії кризи на довгострокову або середньострокову динаміку цін. Таким чином, попит на ринку мінімальний, міра ліквідності ринку досить низька, а невизначеність цін – досить висока. У зв'язку з вказаним вище, суб'єкт оцінкої діяльності вважає за необхідне заявити користувачам цього звіту про умови проведення оцінки і їх вплив на результат.

о Для проведення оцінки Замовником не надані копії наступних документів: Рішення Виконавчого комітету Червонодонецької селищної ради Балаклійського району Харківської області №222 від 12.07.2010 р.; Наказу Міністерства палива та енергетики України №104 від 01.03.2001р; Наказу НАК «НАФТОГАЗ УКРАЇНИ» №80 від 05.03.2001р; Наказу НАК «НАФТОГАЗ УКРАЇНИ» №68/234 від 06.11.1998 р; Розпорядження «Про реорганізацію дочірніх компаній НАК «НАФТОГАЗ УКРАЇНИ» №360-р від 13.06.2012 р; Наказу «Про реорганізацію дочірніх компаній НАК «НАФТОГАЗ УКРАЇНИ» №529 від 18.07.2012 р; Наказу «Про затвердження передавального акту ДК «УКРГАЗВІДОБУВАННЯ» та створення ПАТ «УРГАЗВІДОБУВАННЯ» №1053 від 21.12.2012 р; Передавального акту від 30.09.2012р; Акту прийому – передачі активів та пасивів ДК «УКРГАЗВІДОБУВАННЯ» від 15.03.2001р; Акт прийомки до експлуатації закінченої будівництвом споруди від 19.06.1995 р.

о Замовником оцінки наданий Ат технічного стану майна не завірений печаткою. В процесі оцінки оцінювач виходить з припущення про достовірність інформації зазначененої в цьому документі.

Перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінки:

-Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» №2658-III від 12.07.2001 року;

-Національний стандарт № 1 “Загальні положення оцінки майна і майнових прав”, затверджений Постановою КМУ №1440 від 10.09.2003 року;

- Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою КМУ №1442 від 28.10.2004 року.

2. ОПИС ТА ІДЕНТИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

Згідно Додатку №1 до Договору на проведення незалежної оцінки №УГВ 2629/36-19 від 16.09.2019 року, до складу об'єкта оцінки входить нежитлова будівля кафе «Прометей» та рухоме майно, розташовані за адресою: Харківська обл., Балаклійський р-н, смт. Донець, вулиця Центральна (вулиця Леніна), будинок 62-А.

Інформація про балансову вартість інвентарних об'єктів приведена у нижченаведений таблиці:

№	Інвентарний номер	Назва	Кількість	Первинна вартість	Знос	Залишкова вартість
1	320021010177	Будівля кафе «ПРОМЕТЕЙ», реєстраційний № 1439659863202	1	357000	17850	339150
2	420101011836	ЧАУННИЙ ТВЕРДОПАЛИВНИЙ КОТЕЛ 45PLQ В КОМПЛЕКТІ	1	5330	1865,49	3464,51
3	470090010182	ГРИЛЬ ШАФА	1	410	410	0
4	470090010180	ЕЛЕКТРОМЯСОРУБКА	1	780	455,01	324,99
5	470090010179	ЕЛЕКТРОСКОВОРОДА	1	230	134,17	95,83
6	420101011452	КОТЕЛ	1	30	30	0
7	470110010512	ХОЛОДИЛЬНА ШАФА SW-1400	1	490	428,75	61,25
8	420510010775	ШАФА ПЕКАРСЬКА ТРИСЕКЦІЙНА ТРЕ/30	1	970	565,83	404,17
9	420510010183	ШАФА ЖАРОЧНА ТРИСЕКЦІЙНА	1	110	971,25	138,75
10	630012010193	ВАГИ ЦИФЕРБЛАТНІ	1	90	52,5	37,5
11	640320099781	ЕЛЕКТРОПЛИТА	1	280	163,34	116,66
12	640320099782	ЕЛЕКТРОПЛИТА	1	280	245	35
13	640070010197	ВОГНЕГАСНИК	1	10	10	0
14	640080011768	ВОДОНАГРІВАЧ 200 л 2x120 Вт, СВ-200T2 сухого типу ТЕНА	1	1800	286,38	1513,62
15	450050096981	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1	230	201,25	28,75
16	450050096982	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1	230	201,25	28,75
17	450050096983	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1	230	201,25	28,75
18	450050096984	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1	230	201,25	28,75
19	470090010190	МИЙКА ДВОСЕКЦІЙНА	1	1330	775,83	554,17
20	470090010189	МИЙКА ТРИСЕКЦІЙНА	1	600	350,01	249,99
21	470090010191	МИЙКА ОДНОСЕКЦІЙНА	1	960	560,01	399,99
22	640040010212	МУЗИЧНИЙ ЦЕНТР "ДЕО"	1	1	0	0
23	470090010188	ПЛІТА ГАЗОВА	1	150	131,25	18,75
24	640350010685	СВІТЛОВИЙ ПРИЛАД "FIREBALL"	1	110	971,25	138,75
25	640350010686	СВІТЛОВИЙ ПРИЛАД "ХМЕС"	1	880	770	110
26	430760011846	СИСТЕМА ВІДЕОСПОСТЕРЕЖЕННЯ ТА СИГНАЛІЗАЦІЇ	1	87200	15260,01	71939,99
27	640390010684	СТІЙКА БАРНА	1	2340	1365	975
28	640470010199	ХОЛОДИЛЬНИК "НОРД"	1	330	288,75	41,25
29	640070091981	ВОГНЕГАСНИК	1	10	10	0
30	640070091982	ВОГНЕГАСНИК	1	10	10	0
31	470040010310	КАСОВИЙ АПАРАТ "САМСУНГ"	1	10	10	0
32	450070010196	ЛІЧИЛЬНА МАШИНА "АВРОРА"	1	10	10	0
33	100613040	Лічильник газовий	1	148,07	148,07	0

№	Інвентарний номер	Назва	Кількість	Первісна вартість	Знос	Залишкова вартість
34	100613051	Тумба-міні-2	1	141,67	141,67	0
	100613104	ШАФА ШГ-2		279,17	279,17	0
35	100613104	ШАФА ШГ	3	279,17	279,17	0
	100613104	ШАФА ШГ		279,17	279,17	0
36	100613793	Газова плита Норд 100-4А біла	1	785	785	0
37	100614270	Плита газова	1	308,33	308,33	0
38	228222012	Шафа декоративна	1	120,75	120,75	0
39	228222013	Стіл	1	31,25	31,25	0
40	228222017	Стіл	1	41,61	41,61	0
41	228222018	Стіл	1	52,76	52,76	0
42	228222023	Стіл журнальний	2	75	75	0
	228222023	Стіл журнальний		75	75	0
43	228222026	Стіл	1	450	450	0
44	228222083	Стелаж	1	96,4	96,4	0
45	228222176	Дзеркало	1	48	48	0
	228222178	Стіл овальний білий	2	153,33	153,33	0
46	228222178	Стіл овальний білий		153,33	153,33	0
	228222179	Стіл пластиковий		102,53	102,53	0
47	228222179	Стіл пластиковий	3	102,53	102,53	0
	228222179	Стіл пластиковий		102,53	102,53	0
	228222180	Стільці пластикові		38,75	38,75	0
48	228222180	Стільці пластикові	4	38,75	38,75	0
	228222180	Стільці пластикові		38,75	38,75	0
	228222180	Стільці пластикові		38,75	38,75	0
49	228222182	Жалюзі 22,210м2	1	1295,51	1295,51	0
ВСЬОГО				469947,1	50060,94	419885,2

3. ОБГРУНТУВАННЯ ВИБОРУ БАЗИ ОЦІНКИ І ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ

3.1. Обґрунтування вибору бази оцінки

Згідно з Національним стандартом № 1 «Вартість» - еквівалент цінності об'єкта, виражений в найбільшій сумі грошових коштів, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець.

Відповідно до «Норм професійної діяльності оцінювача», затверджених Радою Українського товариства оцінювачів, вартість - суспільно визнаний еквівалент, який визначається в грошових або натуральних одиницях. Вартість в грошових одиницях може бути визначена як сума в будь-якої грошової одиниці (значення вартості) або як інтервал, в межах якого з досить високою (заданою) ймовірністю перебуває значення вартості.

Відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 п 11. «Оцінка проводиться із застосуванням бази, яка відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передує укладанню договору на проведення оцінки майна. Вибір бази оцінки залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог. У випадку, коли в нормативно-правових актах з оцінки майна, договорі на проведення оцінки майна або ухвали суду не зазначається вид вартості, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визнається ринкова вартість».

Поняття ринкової вартості, яке буде використано в даній роботі при оцінці, трактується наступним чином.

Ринкова вартість - вартість, за якою можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем і продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.

Основні поняття і визначення, що використовуються в цьому звіті, трактуються таким чином:

база оцінки - комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, які 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 базуються на основних принципах оцінки;

метод оцінки - спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дозволяє реалізувати певний методичний підхід;

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

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

дисконтування - визначення поточної вартості де-ніжного потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє;

ставка дисконту - коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості виходячи з грошових потоків, прогнозованих на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестований капітал та норму його повернення в постпрогнозний період, у відповідності 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'єктів оцінки;

чистий операційний дохід - прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування всіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми;

вартість реверсії - вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, наступний за прогнозним.

ВИСНОВОК. Виходячи з умов договору на проведення оцінки, в рамках даного договору буде розраховуватися ринкова вартість.

3.2. Принципи оцінки

Принципи оцінки є базовими соціально-економічними чинниками і закономірностями, що формують вартість майна і покладені в основу методичних підходів до оцінки.

Основними принципами, якими керується оцінювач, є мотиви користувачів майна, типові для поточної економічної ситуації, а саме:

- корисність даного майна;
- попит і пропозиція;
- можливість заміщення;
- очікування певного рівня доходів від володіння власністю;
- гранична продуктивність;
- найбільш ефективне використання.

Оцінка майна проводиться з дотриманням принципів корисності, попиту, пропозиції, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання.

Принцип попиту і пропозиції відображає взаємодією між пропозицією (кількістю об'єктів, що пропонуються за визначеними цінами) та попитом (кількістю об'єктів, що можуть бути придбані на ринку за визначеними цінами). Відповідно до принципу попиту та пропозиції, під час оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібні об'єкти оцінки у часі, макроекономічні фактори, які впливають на загальний рівень цін та змінюють купівельну спроможність грошей, інші фактори, що можуть призвести до змін у співвідношенні попиту і пропозиції на подібні об'єкти оцінки.

Принцип заміщення полягає в урахуванні типово мотивованої поведінки потенційних покупців на ринку, які не сплачують за об'єкти, що подібні об'єкту оцінки, суму більшу мінімальної ціни об'єктів подібної корисності, які продаються на ринку.

Принцип очікування передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається величиною економічних вигод, що очікуються від володіння, користування, розпорядження ним, у тому числі потенційний дохід від його можливого перепродажу.

Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає, що вплив чотирьох факторів виробництва (праці, управління, капіталу та землі) пропорційний їх внеску у загальний дохід. Вартість окремого фактору виробництва вимірюється як внесок у вартість об'єкта оцінки як цілого або як сума, на яку вартість об'єкта зменшиться у разі їх відсутності. Ринкова вартість нерухомого майна (крім земельної ділянки) відповідно до цього принципу визначається як різниця між загальною ринковою вартістю нерухомого майна в цілому і ринковою вартістю земельної ділянки.

Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. При цьому, під найбільш ефективним використанням розуміється найбільш ймовірне використання майна, що є фізично можливим, юридично дозволеним та економічно доцільним, в результаті якого вартість об'єкта оцінки, що визначається, буде максимальною у порівнянні з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів його використання. Під час визначення ринкової вартості нерухомого майна аналізується найбільш ефективне використання земельної ділянки разом з поліпшеннями, що на ній розташовані.

4. МЕТОДОЛОГІЧНІ ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ

4.1. Методика оцінки будівель

В світовій практиці оцінки об'єктів нерухомості застосовується три підходи: витратний підхід, порівняльний підхід, підхід, що базується на капіталізації доходів.

Витратний підхід

Згідно з Національним стандартом № 2, витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого обмежений, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі пам'яток архітектури, споруд, передавальних пристрій і т.д. У зв'язку з тим, що для даного об'єкта оцінки існує ринок купівлі-продажу, розрахунок вартості об'єкта оцінки у рамках витратного підходу проводитися не буде.

Порівняльний підхід

Порівняльний підхід базується на урахуванні принципів заміщення та попиту і пропозиції.

Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та поточних цін пропозиції на продаж об'єктів, що подібні до об'єкта оцінки, з відповідним коригуванням на відмінності між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

Методи оцінки в межах порівняльного підходу передбачають застосування порівняльного аналізу об'єкта оцінки та відібраних найбільш подібних до нього об'єктів порівняння, використання поправок до об'єктів порівнянні з метою їх наближення до характеристик об'єкта оцінки, а також можуть передбачати порівняння певних співвідношень різних характеристик об'єктів порівняння та об'єкта оцінки (метод мультиплікаторів).

Для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки із використанням порівняльного підходу інформація про об'єкти порівняння повинна відповідати таким критеріям:

- інформація отримана з надійних джерел та ймовірність того, що вона є недостовірною, мінімальна;

- умови угод купівлі-продажу або умови пропозицій щодо укладання таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості, зокрема, не можуть вважатися достовірними дані про угоди, щодо яких існують застереження про існування специфічної мотивації під час їх укладання, за виключенням випадків, коли такі застереження подібні для угоди, з метою якої проводиться оцінка;

- факт продажу відбувся за типових умов фінансування, що висуваються для визначення ринкової вартості;

- ринкові умови, що визначали формування цін продажу або пропозицій до продажу, на дату оцінки суттєво не змінилися або відмінності, що мали місце, можуть бути відповідно та обґрунтовано враховані;

- об'єкт порівняння є значною мірою подібний до об'єкта оцінки.

Елементами порівняння можуть виступати такі характеристики об'єктів порівняння як місце розташування, фізичні та функціональні характеристики, умови продажу та інші елементи залежно від вибраного методу порівняльного підходу та особливостей об'єкта оцінки.

Поправки, що застосовуються в межах вибраного методу порівняльного підходу приймаються у вигляді грошової суми, що додається або вираховується, коефіцієнту (відсотку) до ціни продажу (пропозиції) об'єктів порівняння або шляхом їх комбінування.

Підхід, який базується на капіталізації доходів

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається поточною вартістю очікуваних доходів від використання об'єкта оцінки найбільш ефективним чином, включаючи дохід від його можливого перепродажу.

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошових потоків).

Вибір методів оцінки в межах дохідного підходу визначається наявністю інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільноті їх одержання, мети, з якою проводиться оцінка, а також виду вартості, що підлягає визначенню.

Інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні та (або) очікувані доходи та витрати. Під час прогнозування доходів та витрат оцінювач обґрутує можливість їх отримання від сучасного використання, якщо воно є найбільш ефективним, або від можливого використання найбільш ефективним чином, що відрізняється від існуючого використання.

Пряма капіталізація доходу застосовується у випадках, якщо прогнозується отримання постійного за величиною та рівного у проміжках періоду прогнозування чистого операційного доходу, одержання якого не обмежено у часі. Чистий операційний дохід капіталізується шляхом поділу на ставку капіталізації.

Непряма капіталізація доходу (дисконтування грошових потоків) застосовується у випадках, якщо прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки є неоднаковими за величиною, непостійними на протязі визначеного періоду прогнозування або якщо отримання їх обмежено у часі. Прогнозовані грошові потоки, у тому числі вартість реверсії, підлягають дисконтуванню із застосуванням ставки дисконту для отримання їх поточної вартості. Відповідна вартість об'єкта оцінки визначається сумою поточної вартості зазначених грошових потоків.

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна з метою проведення аналізу умов оренди (розміру орендної плати та типових умов оренди) або інформації про використання подібного нерухомого майна;

прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) (як правило за рік з дати оцінки). Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами, рентний дохід - як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, що отримується на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника;

обґрутування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;

розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу або рентного доходу на ставку капіталізації.

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- обґрутування періоду прогнозування;
- прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) за роками, кварталами або місяцями в межах прогнозованого періоду;
- обґрутування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок;

- визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу (рентного доходу);
- прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;
- визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

Для розрахунку ставки капіталізації та ставки дисконту об'єктів оцінки доцільно проводити такі оціночні процедури:

- ✓ порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу (рентного доходу) та ціни продажу (ціни пропонування) щодо подібного нерухомого майна;
- ✓ аналіз альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком, а також у разі наявності інших додаткових ризиків інвестування, пов'язаних з об'єктом оцінки;
- ✓ інші оціночні процедури, які характеризують дохід на інвестований капітал та повернення інвестованого капіталу і обґрунтовані у звіті про оцінку майна.

Обґрунтування вибору оціночної процедури та розрахунок ставки капіталізації або ставки дисконту зазначаються у звіті про оцінку майна.

Ставка капіталізації та ставка дисконту визначаються шляхом аналізу інформації про доходи від використання об'єктів, що подібні оцінюваному, та їх ринкові ціни або шляхом порівняльного аналізу доходності інвестування в найменш ризикові альтернативні об'єкти інвестування (депозити, цінні папери, майно тощо).

Ставка дисконту використовується для визначення суми, яку заплатив би інвестор сьогодні (поточна вартість) за право привласнення майбутніх грошових потоків. Унаслідок ризику, пов'язаного з отриманням майбутніх доходів, ставка дисконту повинна перевищувати безрискову ставку і забезпечувати премії за всі види ризиків, зв'язані з інвестуванням в оцінюване майно. Далі приводиться розрахунок ставки дисконту.

При оцінці методом дисконтованих грошових потоків очікуваний майбутній термін діяльності слідує розділити на два періоди: прогнозний і післяпрогнозний. На прогнозний період складається детальний порічний прогноз грошових потоків. В даних економічних умовах переважно проводити дисконтування за п'ять років.

Вартість об'єкту нерухомості визначається по наступній формулі:

$$C = \sum_{i=1}^I \frac{D_i}{(1+d)^i} + C_t \times \frac{1}{(1+d)^I},$$

де D_i - грошовий потік в i -й період прогнозування;

d - ставка дисконту, відповідна грошовому потоку;

I - число періодів прогнозування на термін володіння власністю;

C_t – вартість реверсії.

Залежно від вибраної моделі вартість реверсії C_t може визначатися методом прямої капіталізації по формулі:

$$C_t = \frac{D_{t+1}}{d} \quad \text{або по моделі Гордона} \quad C_t = \frac{D_{t+1}}{d-g},$$

де g - середній темп зростання грошових потоків в пост прогнозному періоді.

4.2. Методика оцінки обладнання

Методика розрахунку зносу

Знос (знецінення) – втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна.

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

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

Фізичним зносом машин, устаткування, інструментів і т.д. називається зміна розмірів, форми, маси і стану поверхонь внаслідок зношування через постійно діючих навантажень або через руйнування поверхневого шару при терти. Швидкість зношування деталей цих активів залежить від багатьох причин: умов та режиму їх роботи; матеріалу, з якого вони виготовлені; характеру мастила тертьових поверхонь; питомої зусилля і швидкості ковзання; температури в зоні сполучення; стану навколошнього середовища (запиленість та ін.).

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

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

Коефіцієнт сукупного зносу (придатності) визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкта оцінки.

У загальному випадку фізичний знос Фі враховується при визначені дійсної вартості:

$$C_{\text{ост}} = C(1 - \Phi_{ii}),$$

где С – первісна (відновна) вартість.

Враховуючи мету цієї оцінки, фізичний знос буде визначатися за характерними ознаками (як зниження споживчих властивостей в залежності від напрацювання) для одиниць обладнання в цілому. Зважаючи недоступності статистичних даних по зносу різних видів оцінюваних активів в залежності від напрацювання, для визначення величини фізичного зносу будуть використані експертні методи:

- метод терміну життя;
- метод експертизи стану.

Метод терміну життя базується на допущенні про те, що можна досить достовірно визначити термін служби, що залишається, $T_{\text{зал}}$. Знаючи величину нормативного терміну служби T_n , ефективний вік може бути визначений з вираження

$$T_{\text{еф}} = T_n - T_{\text{зал}},$$

а фізичний знос - по формулі

$$\Phi_i = T_{\text{еф}} / T_n$$

Термін T_n визначається з технічної документації, а значення $T_{\text{зал}}$ - експертно.

Метод експертизи стану передбачає залучення фахівців для визначення фізичного стану машин, устаткування, інструментів, пристрій, інвентарю та інших основних засобів відповідно до оціночної шкалою. Для підвищення ступеня достовірності можуть бути залучені кілька оцінювачів, при цьому результируюче значення зносу визначається із залежності

$$\Phi_{ii\Sigma} = \sum \Phi_{ii} a_i,$$

где Φ_{ii} - оцінка зносу i-того оцінювача ;

a_i - вагомість думки i-того оцінювача.

Вагомість думок експертів визначається з умови $\sum ai = 1$. У таблиці 1 представлена шкала експертних оцінок для визначення коефіцієнта зносу при обстеженні фізичного стану машин, устаткування, інструментів, пристрійств, інвентарю та інших основних засобів.

Шкала експертних оцінок для визначення фізичного зносу

<i>Стан обладнання</i>	<i>Характеристика фізичного стану</i>	<i>Знос, %</i>	<i>Бал зносу</i>
Нове	Нове, змонтоване обладнання, що не було в експлуатації, у відмінному стані	0 - 10	6
Дуже добрий	Практично нове обладнання що було у недовгій експлуатації, яке не потребує ремонту або заміни будь-яких частин	11-20	5
Добрий	Обладнання, що було в експлуатації, повністю відремонтоване або реконструйоване у доброму стані	21 - 40	4
Задовільний	Обладнання, що було в експлуатації, яке вимагає деякого ремонту або заміни окремих дрібних частин, таких, як підшипники та ін.	41 - 60	3
Придатний до використання	Обладнання, що було в експлуатації, в стані, придатному до подальшої експлуатації, але яке потребує значного ремонту або заміни головних частин, таких, як двигун, та інших відповідальних вузлів	61 - 80	2
Незадовільний	Обладнання, що було в експлуатації, яке потребує капітального ремонту, наприклад заміни рухомих частин чи робочих органів основних агрегатів	81 - 95	1
Непридатне до використання чи брухт	Обладнання, по відношенню до якого немає розумних перспектив на продаж, крім як за скраповою вартістю	97,5 - 100	0

Методика розрахунку вартості обладнання

Витратний підхід

Методи витратного підходу базуються на врахуванні принципів корисності і заміщення.

Основними методами, використаними в рамках витратного підходу є:

- а) метод прямого відтворення;
- б) метод заміщення.

Метод прямого відтворення передбачає визначення вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу.

Метод заміщення передбачає визначення вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу.

З використанням зазначених вище методів визначається залишкова вартість заміщення (відтворення).

Витрати на відтворення (заміщення) визначаються на дату оцінки з урахуванням ринкових цін.

Вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення) як база оцінки визначаються за допомогою методів та оціночних процедур, які

грунтуються на результатах аналізу корисності або призначення об'єкта оцінки, а також вивченні впливу умов використання або способу відчуження об'єкта оцінки.

Залишкова вартість заміщення (відтворення) як база оцінки визначається із застосуванням витратного підходу і використовується для проведення оцінки спеціалізованого майна або майна з обмеженими можливостями реалізації. Якщо умови угод щодо спеціалізованого майна, для укладання котрих проводиться оцінка, відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості, залишкова вартість заміщення (відтворення) може дорівнювати їх ринковій вартості.

При використанні описаних вище методів використовуються вихідні дані про об'єкт оцінки, інформація про відтворення або заміщення об'єкта оцінки чи подібного майна в сучасних цінах або середньостатистичні показники, що узагальнюють умови його відтворення або заміщення в сучасних цінах.

Таким чином, використання методів витратного підходу передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням на суму зносу (знецінення).

Сутність індексного методу визначення вартості полягає у приведенні старої вартості (ціни) об'єкта до сучасного рівня цін за допомогою коригувальних індексів. Основна формула при цьому виглядає наступним чином:

$$\text{Відновлювальна} \quad = \quad \text{Первісна вар-} \quad \times \quad \text{Індекс зміни} \\ \text{вартість} \quad \quad \quad \text{тість} \quad \quad \quad \quad \quad \text{цин} \\ \text{об'єкта}$$

Для отримання залишкової вартості відновлення об'єкту на дату оцінки, вартість відновлення коригується з урахуванням зносу об'єкту.

Застосування методу індексування первісної вартості здійснюється при наступних припущеннях: первісна вартість визначається повними фактичними витратами на створення, здійсненими на дату створення (та/або введення в експлуатацію) об'єкта оцінки; за період від дати введення в експлуатацію і до дати оцінки не проводилися капітальні ремонти та/або реконструкції (модернізації), які могли б суттєво вплинути на первісну вартість, окрім поточних ремонтів; індексація здійснюється на щорічній основі з року наступного за роком створення (та/або введення в експлуатацію).

Порівняльний підхід

Порівняльний підхід грунтуються на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропозиції. Методи в рамках цього підходу засновані на принципі заміщення, який полягає в тому, що розумний інвестор не заплатить за майно що оцінюється більше, ніж коштує придбання на відкритому, вільному і конкурентному ринку аналогічного нового об'єкта або об'єкта вживаного з порівнянними споживчими характеристиками. В рамках порівняльного підходу передбачається аналіз цін продажу та / або пропозиції подібного майна з подальшим коректуванням на відмінності об'єкта порівняння та об'єкта оцінки.

Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу та інші. Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або віднімання грошової суми, із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропозиції) за значеного майна або шляхом їх комбінування.

В рамках порівняльного підходу використовуються наступні методи:

метод порівняння з подібним об'єктом;

метод статистичного моделювання цін.

Застосування методу прямого порівняння грунтуються на аналізі цін продажу (пропозиції) обладнання, ідентичного або аналогічного оцінюваному на первинному чи вто-

ринному ринках, з відповідним коригуванням, що враховує відмінності між ціноутвороючими характеристиками об'єкта оцінки та об'єкта порівняння.

Під первинним розуміється ринок нових машин та обладнання, під вторинним – ринок обладнання, яке було в користуванні.

У випадку відсутності інформації про ціни продажу використовуються дані про ціни пропозицій з подальшим коригуванням на торг.

Джерелами інформації про ціни можуть бути: бізнес-довідники і бюллетені цін товарного ринку; регіональні інформаційно-аналітичні збірники; каталоги підприємств-виробників; прац-листи торгових фірм; нормативні та технічні документи на вироби, що випускаються; відомості про торги, опубліковані в засобах масової інформації та спеціальної літератури і т.д.

Для отримання додаткових даних, що підтверджують поточну ринкову вартість, використовуються такі джерела інформації: бази даних для підприємців; інформація мережі ІНТЕРНЕТ; виставки; аукціони; газетні рекламні оголошення; офіційні відомості дилерів; інформаційно-цінові бази даних.

Дохідний підхід

Цей підхід поряд з витратним і ринковим підходами застосовується для оцінки машин і обладнання. В основі дохідного підходу до оцінки машин та обладнання лежить методологія оцінки бізнесу. Дохідний підхід об'єднує методи дисконтованих грошових потоків, прямої капіталізації доходу і рівно ефективного аналога.

При реалізації методу дисконтування доходів для оцінки машин і устаткування дотримуються такого складу і послідовності дій:

- ✗ визначається чистий дохід від функціонування виробничої або комерційної системи, з попереднім виділенням машинного комплексу, який треба оцінити;
- ✗ розраховується поточна вартість виробничої системи;
- ✗ визначається вартість машинного комплексу вирахуванням з вартості всієї системи вартості землі, будівель і споруд;
- ✗ якщо потрібно визначити вартість одиниці обладнання в складі машинного комплексу, то це робиться за допомогою пайової коефіцієнта.

5. ОПИС РАЙОНУ РОЗТАШУВАННЯ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

Об'єкт оцінки розташований з адресою: Харківська обл., Балаклійський р-н, смт. Донець, вулиця Центральна (вулиця Леніна), будинок 62-А.

Донець (раніше Червоний Донець) — селище міського типу Балаклійського району Харківської області з населенням 8844 мешканців (2016).

Донецькій селищній раді підпорядковані села Дальня Шебелинка, Копанка, Прогрес, Червона Гірка.

Селище міського типу Донець розташоване в місці впадання річки Шебелинка в річку Сіверський Донець. На протилежному березі є багато озер, у тому числі озеро Лиман, урочища Андріївський Бір і Тюндик, а також смт. Андріївка. Поруч розташоване Шебелинське газове родовище, проходять газопроводи і конденсатопроводи.

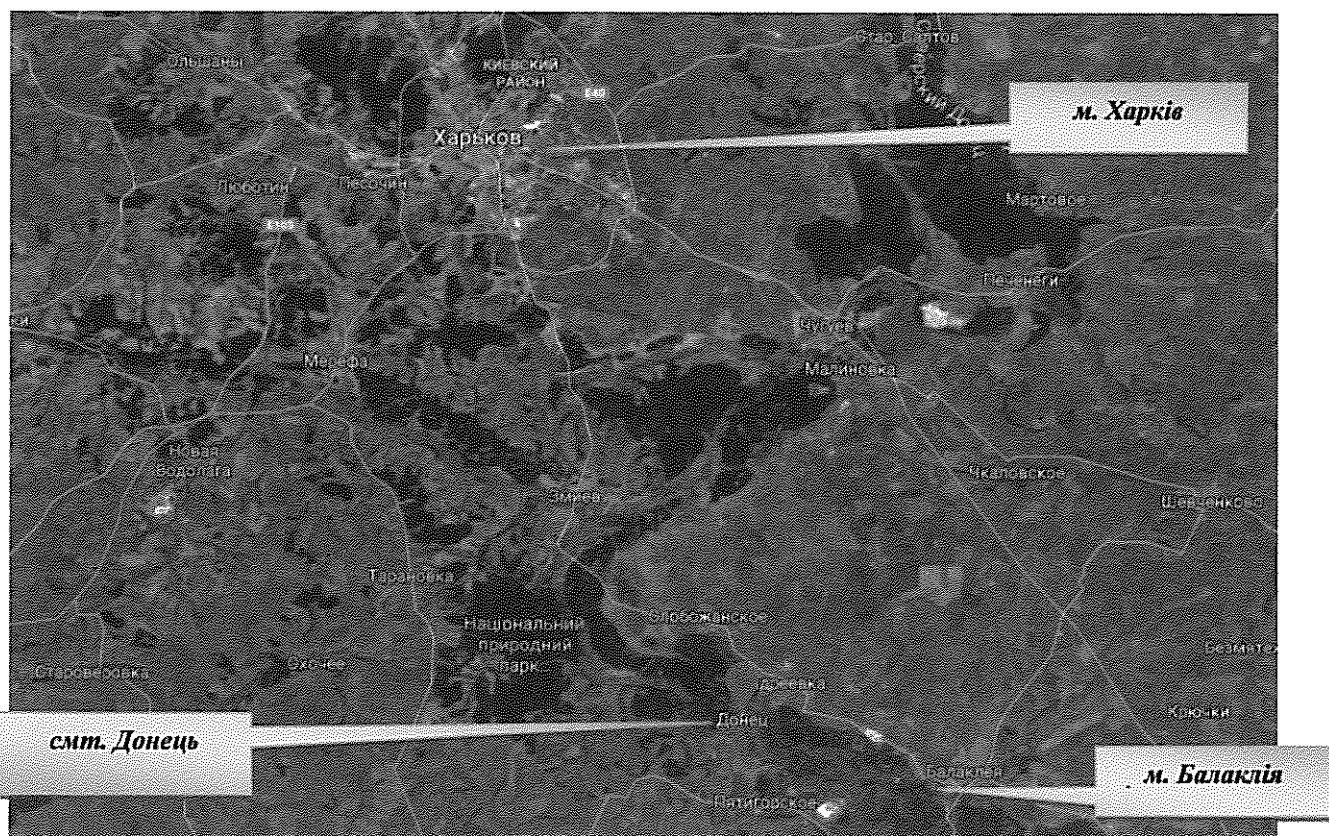
Відстань від об'єкту оцінки до м. Балаклія становить близько 30 км, відстань до м. Харків становить близько 80 км.

Об'єкт оцінки розташований у центральній частині селища. Найближче оточення об'єкту оцінки представлене житловою забудовою, поруч розташована школа та спортивний комплекс.

Ознак нездовільної екологічної ситуації не виявлено. Об'єкти, які знижують або підвищують привабливість об'єкта оцінки, в районі розташування не виявлені.

Під'їзni шляхи до об'єкта оцінки мають тверде покриття і знаходяться у задовільному стані.

На наведеному нижче фрагменті карти позначено місце розташування об'єкта оцінки.





6. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО ТА 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.

Юридична дозволеність. При юридичній дозволеності розглядаються ті способи використання, які не суперечать діючим в даному місці законодавчим, урядовим, муніципальним (місцевим) законодавчим актам. Мають бути проаналізовані будівельні нормативи, вимоги нормативів з охорони пам'ятників, економічні нормативи. Характер використання може бути обмежений довгостроковим договором оренди, що може суперечити найбільш ефективному використанню.

Фізична можливість. Найбільш ефективне використання майна залежить від його фізичних характеристик. При аналізі варіантів використання необхідно враховувати розмір і форму земельної ділянки, його транспортну доступність, ймовірність і частоту виникнення стихійного лиха (повінь, обвал, тайфун, ураган, землетрус).

Розмір і форма ділянки можуть не відповісти оптимальному використанню об'єкту. Наприклад, ділянка може бути маленькою для будівництва промислового об'єкту, хоча при існуючому зонуванні це і є якнайкращим використанням. Топографічні і географічні особливості також можуть накласти істотні обмеження на використання.

Доступність транспортних і наявність комунальних зручностей може виявитися вирішальним чинником при виборі варіанту використання. Наприклад, неможливість підключення до магістрального каналізаційного колектора може виключити варіант найбільш ефективного використання.

Всі зміни фізичних характеристик, що дозволяють розвивати варіант найбільш ефективного використання, мають бути проаналізовані з погляду повернення капіталу, що інвестується для зміни фізичних характеристик.

Економічна доцільність. Критерієм економічної доцільноти є позитивне повернення капіталу, що інвестується, тобто повернення рівне або більше, ніж витрати на компенсацію, витрати на зміст, фінансові зобов'язання і повернення самого капіталу. Більшою мірою економічна доцільність залежить від відповідності попиту і пропозицій і місця розташування, які визначають такі характеристики, як валовий дохід, операційні витрати. Величина чистого операційного доходу допустимого варіанту використання повинна задовільняти необхідним нормам повернення.

Максимальна продуктивність. З усіх економічно доцільних варіантів розглядається той, який приноситиме максимальний чистий дохід або максимальну поточну вартість.

Оцінювана будівля будувалася як підприємство громадського харчування. На дату оцінки будівля не експлуатується, однак її технічний стан дозволяє викристовувати її за призначенням.

Особливість розташування об'єктів подібного призначення в населених пунктах за межами Харкова полягає в тому, що такі об'єкти розміщуються в місцях скупчення населення, що складає потік потенційних користувачів товарів та послуг.

Виходячи з вище зазначеного, можна зробити висновок, що, з урахуванням особливостей об'єкту оцінки, найбільш ефективне його використанням – під розміщення об'єкту громадського харчування або торгівлі з підсобними приміщеннями.

Висновок. Таким чином, найбільш ефективним використанням оцінюваної будівлі є використання як закладу громадського харчування або в якості об'єкту торгового призначення. Це обумовлено місцем розташування (об'єкт розташований на «червоній лінії»), конструктивним рішенням приміщень та інженерним оснащеннем, відповідним вимаганням, що пред'являються до приміщень зазначеного вище призначення.

В якості найбільш ефективного використання обладнання та іншого рухомого майна яке входить до складу об'єкту оцінки, на думку оцінювача, є його використання за призначенням, закладеним виробником.

7. КОРОТКИЙ ОГЛЯД РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Незважаючи на постійно зростаючі обсяги будівництва, пропозиція якісних торгових площ та площ призначених для розміщення закладів харчування в Харківській області обмежена. Останнім часом мережі супермаркетів відкриваються в районних центрах, селищах міського типу і навіть у великих селах.

Найчастіше дрібні магазини займаються продажем певного товару від виробників. Такі магазини характеризуються мобільністю, розташовані на невеликих транспортних магістралях, одночасно з продажем продуктів і напівфабрикатів при магазинах розташовуються невеликі кафе. Такі магазини та кафе дуже часто пристосовуються до ритму життя поруч з житловими будинками, чого не можуть зробити великі оператори ринку торгівлі.

Часто об'єкти торгівлі розташовуються в місцях з високою концентрацією людських потоків. Основні торгові об'єкти нерухомості розміщуються в центрі міст і селищ, біля зупинок громадського та залізничного транспорту. Кількість об'єктів нерухомості в районних містах і селищах міського типу вкрай обмежена і продаж їх на ринку пов'язаний не з надлишком подібних об'єктів, а скоріше з невмінням керувати нерухомістю зазначеного типу.

Нижче наводяться середні вартості 1m^2 об'єктів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування в районних центрах і в селищах міського типу, розташованих у прилеглих до міста районах.

Висновки:

У районах, порівнянних за інвестиційною привабливістю з районом розташування об'єкта оцінки, ціни пропозиції на приміщення торгового призначення, залежно від площи, технічного стану, місця розташування знаходяться в діапазоні 50-200 дол. США/ m^2 , орендні ставки за вказані вище приміщення знаходяться в діапазоні 50-150 грн/ m^2 .

На підставі дослідження ринку комерційної нерухомості встановлено, що активність на ринку знаходитьться на низькому рівні, кількість угод з продажу подібної нерухомості мінімальна. Попит на нежитлові приміщення розташовані в передмісті Харкова та Харківській області, відносно низький, що призводить до зниження ліквідності подібної комерційної нерухомості.

Склад: А.І. Сидорук
Відповідальні за рецензію: А.І. Сидорук, В.І. Григор'єв

Склад: А.І. Сидорук
Відповідальні за рецензію: А.І. Сидорук, В.І. Григор'єв
Задача: Аналіз ринку комерційної нерухомості
Місце: Харків
Період: 1 квартал 2010 року
Підготовка: А.І. Сидорук
Відповідальні за рецензію: А.І. Сидорук, В.І. Григор'єв

Склад: А.І. Сидорук
Відповідальні за рецензію: А.І. Сидорук, В.І. Григор'єв

8. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ

8.1. Характеристика об'єкту



До складу об'єкту оцінки входить нежитлова будівля літ. «А-1». Оцінювана будівля має декілька окремих входів (фасадний та допоміжні).

Загальна площа будівлі становить 371,3 кв.м, в тому числі площа основних приміщень становить 126,6 кв.м, площа допоміжних приміщень становить 231,4 кв.м.

Будівля призначена для розміщення закладу громадського харчування, кафе «Прометей».

Приміщення будівлі в цілому перебувають у задовільному стані, однак є окремі недоліки оздоблення (потертість ламінату, забруднення стін, тощо).

У залах стіни оздоблені декоративною штукатуркою та пофарбовані, покриття підлоги – ламінат, стеля – підвісна.

У підсобних приміщеннях стіни та стелі пофарбовані, підлога – мармурова крихта.

До будівлі підведені наступні інженерні комунікації: електропостачання, водопостачання, каналізація, газопостачання. Опалення у будівлі – автономне.

Характеристика будівлі, згідно даних технічного паспорту наведена в таблиці.

Назва об'єкта	Рік по-будови	Основні конструктивні елементи			Інженерне обладнання	Висота, м	Площа забудови, м ²	Об'єм, м ³
		Фундамент	Стіни	Покрівля				
Нежитлова будівля літ. А	1995	Бетонний	Цегляні	Асбесто-фанера	Електрика, водопровід, каналізація, газопостачання	2,8	441,9	4237
тамбур		Металеві стовпні	Скляні	Залізна	Електрика	2,8	5,2	15
тамбур		Металеві стовпні	Скляні	Залізна	Електрика	2,8	4,4	21
естакада			Бетонна				9,0	
гараж			Бетонний				2,8	

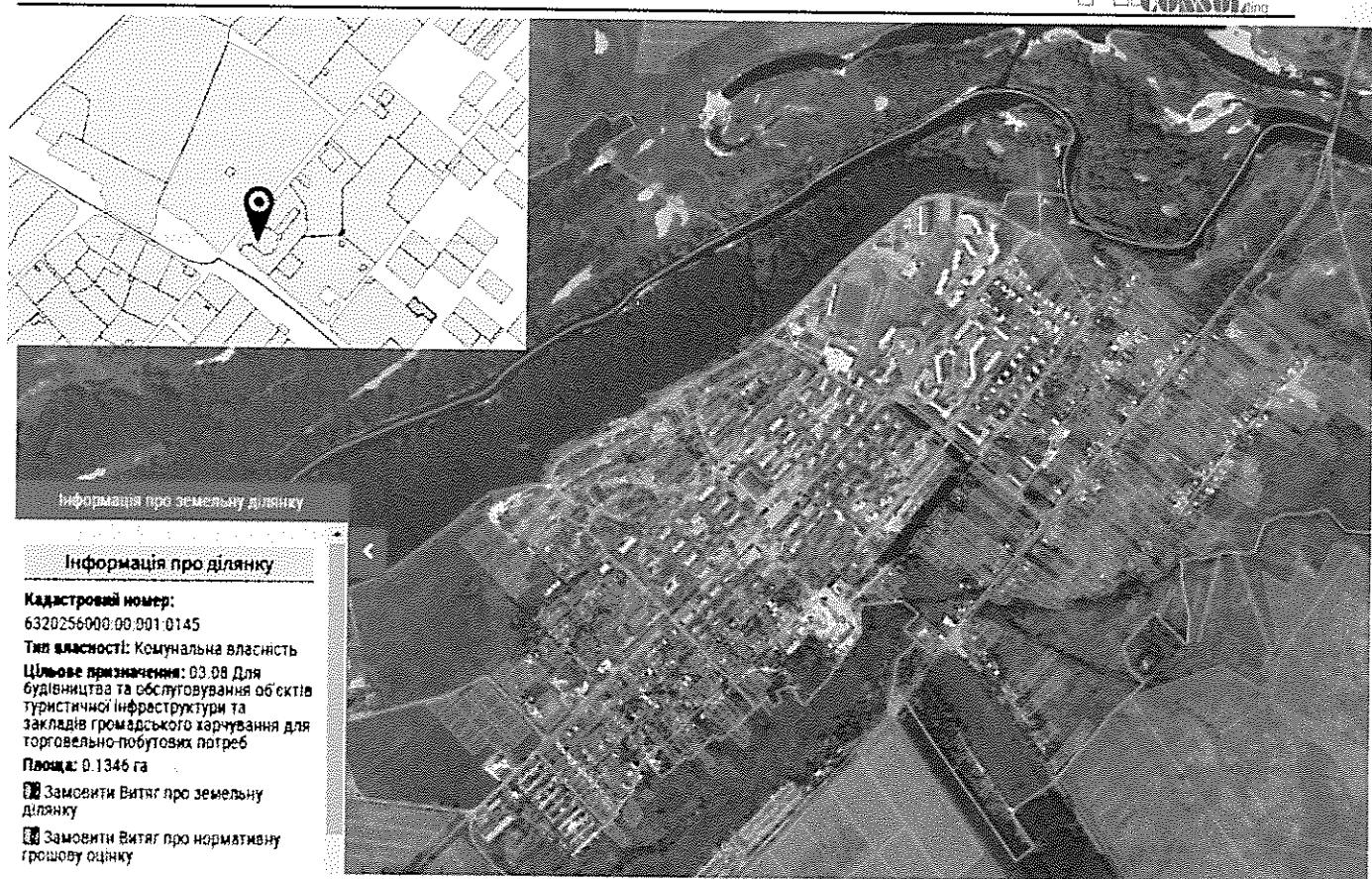
Оцінювана будівля розташована на земельній ділянці площею 0,1346 га. Кадастровий № 6320256000:00:001:0145.

Цільове призначення земельної ділянки – для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування.

На підставі Держаного акту на право постійного користування землею серія та номер I-XР №000617 від 25.08.1998 р ділянка передана у постійне користування ПАТ "Укргазвидобування".

Ділянка має рівний рельєф та складну в плані форму. Ділянка має асфальтне покриття, огороження ділянки відсутнє.

Розташування земельної ділянки згідно публічної кадастрової карти України наведено нижче.



8.2. Результат обстеження технічного стану

В результаті візуального огляду будівель та споруд визначений технічний стан будівельних конструкцій і виявлені їх дефекти.

Фізичний знос (Ффіз), який є результатом експлуатації будівлі, визначається оцінювачами на основі оцінки його технічного стану.

<i>Фізичний знос, %</i>	<i>Оцінка технічного стану</i>	<i>Загальна характеристика технічного стану</i>
0-20	Добре	Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, які не впливають на експлуатацію елементів і усуваються під час ремонту
21-40	Задовільне	Елементи будови в цілому придатні до експлуатації, але вимагають ремонту, який доцільний на цій стадії
41-60	Незадовільне	Експлуатація елементів будови можлива лише за умови проведення їх ремонту
61-80	Ветхе	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а нenesучих - дуже ветхе. Виконання елементами будови своїх функцій можливо в результаті проведення охоронних заходів або повної заміни цих елементів
81-100	Непридатне	Елементи будови знаходяться в зруйнованому стані. При 100%-ному зносі залишки елемента повністю ліквідовані

В результаті візуального огляду оцінюваної приміщені встановлено, що нежитлові будівлі на дату оцінки не експлуатуються, але в цілому знаходиться у задовільному технічному стані. Згідно з укрупненою таблицею технічного стану, технічний стан приміщень в цілому характеризується як задовільний. Елементи будівлі в цілому придатні до експлуатації. Величина фізичного зносу оцінюваної будівлі складає 25%. Інших видів зносу оцінювачем не виявлено.

8.3. Обґрунтування щодо невикористання витратного підходу

Згідно з Національним стандартом № 2, витратний підхід треба використовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого обмежений, спеціалізованого нерухомого майна, в тому числі пам'яток архітектури. В зв'язку з тим, що для даного об'єкту існує ринок купівлі-продажу, розрахунок вартості об'єкту оцінки в рамках витратного підходу проводитись не буде.

8.4. Обґрунтування щодо невикористання дохідного підходу

Об'єктом оцінки є будівля кафе, яка розташовану у смт. Донець Балаклійського району Харківської області.

Ринок оренди будівель подібного призначення в Харківській області дуже обмежений. Зустрічаються поодинокі пропозиції по передачі в оренду невеликих за площею приміщень вільного призначення, розташованих у районних центрах.

Враховуючи вище наведене, розрахунок вартості об'єкту оцінки в межах дохідного підходу в даному звіті проводиться не буде.

8.5. Розрахунок вартості об'єкту порівняльним підходом

Класичне застосування порівняльного підходу припускає порівняння конкретного об'єкту з подібними. В тих випадках, коли неможливо підібрати подібні об'єкти, використовуються дані середньої вартості одного квадратного метра загальної площини приміщень з корегуванням за допомогою коефіцієнтів, що відображають споживчі якості конкретного об'єкту.

При застосуванні даного підходу, окрім використання інформації по об'єктах, що можуть бути прийняті за подібні, керуються принципом заміщення за умовою, що можна придбати об'єкт нерухомості на вторинному ринку, подібний тому, що оцінюється.

На основі аналізу інформаційних даних, наведених в мережі Інтернет, складена вибірка цін пропозицій по вторинному ринку. Під час телефонного інтерв'ювання продавців подібних об'єктів оцінювачем уточнювалася інформація щодо технічного стану, характеристик та ціни пропозиції по кожному об'єкту. В таблиці подібних об'єктів, наведений нижче, опис подібних об'єктів проведений з урахуванням уточненої інформації.

<i>№</i>	<i>Адреса</i>	<i>Загальна площа, м²</i>	<i>Вартість пропозиції (з ПДВ), екв. \$</i>	<i>Вартість (з ПДВ), за 1 кв. м екв. \$</i>	<i>Опис</i>	<i>Джерело інформації</i>
1	м. Балаклія	791,5	158300	200	Окреморозташована будівля, під будь який вид комерційної діяльності, наявні всі комунікації. Задовільний стан	https://www.olx.ua/obyavlenie/pomeschenie-svobodnogo-naznach-balakleya-ul-1-maya-17-as703831-5290-IDeak22.html#94a2477c0d , тел.. 095 270 7207
2	г. Изюм, Харковская обл, по. Независимости 71	200	37000	185	Окреморозташована будівля, під будь який вид комерційної діяльності, наявні всі комунікації. Приміщення потребують проведення косметичного ремонту	https://www.olx.ua/obyavlenie/propodam-zdanie-IDD9kYj.html#bf8979776f;promoted , тел. 097-737-08-73
3	смт. Червоний Донець	340	50000	147	Окреморозташована будівля (кафе), під будь який вид комерційної діяльності, наявні всі комунікації. Задовільний стан	https://www.olx.ua/obyavlenie/propodam-torgovoe-pomeschenie-340-kv-m-pgt-chervonyy-donets-harkovskaya-ob-IDFbDCO.html#286a306a96 , тел.. 095-766-92-53
4	м. Богодухів	490	95280	194	Окреморозташована будівля, під будь який вид комерційної діяльності, наявні всі комунікації. Задовільний стан	https://dom.ria.com/ru/realty-prodaja-torgovye-ploschadi-bogoduhov-ploscha-sobornosti-3a-kolishnya-nazva-ploscha-leinfa-3a-13088879.html;tel. 050-331-17-54

Всі вартості, наведені в таблиці, є вартостями пропозиції. У вартостях зазначених у таблиці міститься ПДВ.

Опис і обґрунтування використаних поправок.

Поправка на торг.

У зв'язку з економічною ситуацією в Україні, що нині склалася, було встановлено, що знижка на торг у випадку здійснення реального правочину купівлі-продажу для об'єктів комерційного призначення складає 10 - 30%. Враховуючи те, що попит на об'єкти подібного призначення розташованих у населених пунктах з

низькою інвестиційною привабливістю майже відсутній, і продавці таких об'єктів готові до значного торгу, поправка на торг прийнята на рівні 25%.

Поправка на площину

Поправка на величину площині вводиться для всіх подібних об'єктів, тому що вони значно відрізняються від об'єкту оцінки за величиною загальної площині. Для виведення коригуючого коефіцієнта на площину була використана наступна формула:

$$K = \left(\frac{S_a}{S_o} \right)^{0.1}, \text{ де}$$

K – коригуючий коефіцієнт на відмінність у площині;

S_a – загальна площа подібного об'єкту;

S_o – загальна площа об'єкта оцінки.

Дана формула була отримана на підставі аналізу ринкових даних про вплив площині об'єкта на вартість одиниці площині і відповідає ринковим даним.

Коригуючий коефіцієнт на площину для подібних об'єктів наведений в таблиці нижче.

Подібний об'єкт	Загальна площа подібного об'єкта, м²	Коригуючий коефіцієнт на площину, б/р.
1	791,5	1,08
2	200	0,94
3	340	0,99
4	490	1,03
Площа об'єкту оцінки		371,3

Поправка на технічний стан.

Подібний об'єкт №2 відрізняється від об'єкту оцінки за технічним станом, оскільки для подальшої ефективної експлуатації потребує проведення ремонту, на відміну від об'єкту оцінки, який перебуває у задовільному (робочому) стані. Поправка на технічний стан отримана шляхом порівняння скоригованої на торг та площину середньої вартості 1 кв.м площині подібних об'єктів №1 і №4 (об'єкти які зіставні за технічним станом з об'єктом оцінки) та скоригованої на торг та площину вартості 1 кв.м подібного об'єкту №2 і склав 1,2.

Поправка на місце розташування (статус населеного пункту).

Дана поправка враховує різницю в інвестиційній привабливості місця розташування об'єкта оцінки та об'єктів-аналогів. Враховує розташування відносно обласного чи районного центру, кількості населення тощо.

Поправка на статус населеного пункту вводиться для об'єктів порівняння №1,2,4, які розташовані у містах районного значення. Розмір поправочного коефіцієнта отриманий шляхом порівняння вартості 1 кв.м площині подібного об'єкту №3 та середньої вартості 1 кв.м. площині подібних об'єктів №1,2,4, (після проведення попередніх коригувань) та склав 0,7.

Розрахунок базової вартості 1 кв. м об'єкту оцінки приведений в таблиці нижче.

<i>№ п/п</i>	<i>Адреса</i>	<i>Вартість 1 кв.м. (з ПДВ), USD</i>	<i>Вартість 1 кв. м. (без ПДВ), USD</i>	<i>Поправка на торг, б/р</i>	<i>Поправка на площину, б/р</i>	<i>Поправка на техні- чний стан, б/р</i>	<i>Поправка на місце розташу- вання, б/р</i>	<i>Базова вартість 1 кв. м. (без ПДВ), USD</i>
1	м. Балаклія	200	167	0,75	1,08	1	0,7	95
2	г. Изюм, Харківська обл, по. Независимос- ти 71	185	154	0,75	0,94	1,20	0,7	91
3	смт. Червоний Донець	147	123	0,75	0,99	1	1	91
4	м. Богодухів	194	162	0,75	1,03	1	0,7	88
<i>Базове значення вартості (середнє значення)</i>								
91								

Результати розрахунків вартості об'єкту оцінки наведені у таблиці.

<i>Найменування</i>	<i>Інвентарний №</i>	<i>Загальна площа, кв.м.</i>	<i>Вартість 1 кв.м. об'є- кта (без ПДВ), USD</i>	<i>Курс НБУ на дату оцінки, UAH/USD</i>	<i>Ринкова вартість, грн. (без ПДВ)</i>	<i>Ринкова ва- ртість, грн. (з ПДВ)</i>
Будівля кафе «ПРОМЕТЕЙ», ре- єстраційний № I439659863202	320021010177	371,3	91	25,32165	856000	1027200

*Таким чином, вартість нерухомого майна, розрахована в рамках порівняль-
ного підходу, складає (без ПДВ): 856 000 (вісімсот п'ятдесят шість тисяч) гри-
венів, що з ПДВ складає 1 027 200 (один мільйон двадцять сім тисяч двісті) гри-
венів.*

9. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБЛАДНАННЯ ТА ІНШОГО МАЙНА

9.1. Технічні характеристики, опис технічного стану та розрахунок зносу обладнання

До складу об'єкту оцінки входить кухонне обладнання, меблі, кліматична техніка, аудіо та відеотехніка, тощо у складі 57 одиниць (48 інвентарних одиниць).

Рухоме майно розташоване за адресою: Харківська обл., Балаклійський р-н, смт. Донець, вулиця Центральна (вулиця Леніна), будинок 62-А.

Оцінюване майно випущене в період з 1990 по 2012 роки.

Величина фізичного зносу визначалася методом експертизи стану з врахуванням строку експлуатації обладнання та інформації зазначеної в Акті технічного стану наданого Замовником відповідно зі Шкалою експертних оцінок для визначення фізичного зносу, наведеною у розділі 4.2 цього звіту.

Основні технічні характеристики майна та фізичний знос наведені у таблиці нижче.

№ з/п	Інвентарний номер	Назва	Кількість	Модель	Основні технічні характеристики	Рік випуску	Бал технічного стану	Фіз знос, %
2	420101011836	ЧАВУННИЙ ТВЕРДОПАЛИВНИЙ КОТЕЛ 45PLQ В КОМПЛЕКТІ	1	ATTACK 45 PLQ (Словаччина)	Підлоговий газовий чавунний котел ATTACK 45 P потужністю 9-49,9 кВт в комплекті з надстройкою ATTACK SV 6.	2012	4	30
3	470090010182	ГРИЛЬ ШАФА	1	ГШ-20	Електрична гриль шафа	1993	1	90
4	470090010180	ЕЛЕКТРОМЯСОРУБКА	1	МИМ-300		1995	3	60
5	470090010179	ЕЛЕКТРОСКОВОВОДА	1			1995	3	60
6	420101011452	КОТЕЛ	1	SIME	Газовий котел	2008	1	90
7	470110010512	ХОЛОДИЛЬНА ШАФА SW-1400	1	COLD SW-1400 DR (Польща)	Холодильна шафа-вітрина. Тип охолодження: статичний. Обсяг: л 1400. Температурний режим, ° С: +2 ... +8. Тип двері: скляна. Габаритні розміри, д / ш / в, мм: 1425/740/2000. Потужність, кВт: 0,7. Напруга, В: 220. Вага, кг: 350	2002	2	70
8	420510010775	ШАФА ПЕКАРСЬКА ТРИСЕКЦІЙНА ТРЕ/30	1			2004	3	55
9	420510010183	ШАФА ЖАРОЧНА ТРИСЕКЦІЙНА	1	ЭШЖ-10,8/380	Електрошкафа жарочна. Трісекцій	1995	1	90
10	630012010193	ВАГИ ЦИФЕРБЛАТНІ	1			1995	1	90
11	640320099781	ЕЛЕКТРОПЛІТА	1			1990	2	80
12	640320099782	ВОГНЕГАСНИК	1			1990	3	70
13	640070010197	ВОДОНАГРІВАЧ 200 л 2x120 Вт, СВ-200T2 сухого типу ТЕНА	1			1990	1	90
14	640080011768					2012	3	60

№ з/п	Інвентарний номер	Назва	Кі- ль- кіс- ть	Модель	Основні технічні харак- теристики	Рік випус- ку	Бал тех- нічно- го стану	Фіз знос, %
15	450050096981	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1	Samsung SH12ZS G		2003	3	50
16	450050096982	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1	Samsung SH12ZS G		2003	3	50
17	450050096983	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1	Samsung SH12ZS G		2003	3	50
18	450050096984	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1	Samsung SH12ZS G		2003	3	50
19	470090010190	МІЙКА ДВОСЕКЦІЙНА	1		Мийка двосекційна. Матеріал: нержавіюча сталь. Габаритні розміри, см: 145*60*90	1995	2	70
20	470090010189	МІЙКА ТРИСЕКЦІЙНА	1		Мийка трисекційна. Матеріал: нержавіюча сталь. Габаритні розміри, см: 135*49*90	1995	2	70
21	470090010191	МІЙКА ОДНОСЕКЦІЙНА	1		Мийка двосекційна. Матеріал: нержавіюча сталь. Габаритні розміри, см: 145*60*90	1995	2	70
22	640040010212	МУЗИЧНИЙ ЦЕНТР "ДЕО"	1	DAEWOO O AMI- 960		2001	1	90
23	470090010188	ПЛІТА ГАЗОВА	1		Плита газова з духовкою. Кількість конфорок - 4, по- криття робочої поверхні - емаль.	1995	3	60
24	640350010685	СВІТЛОВИЙ ПРИЛАД "FIREBALL"	1			2003	2	70
25	640350010686	СВІТЛОВИЙ ПРИЛАД "ХМЕС"	1	Geni Wild Blaze XMF- 250D		2003	3	60
26	430760011846	СИСТЕМА ВІДЕОСПОСТЕРЕ- ЖЕННЯ ТА СИГНАЛІЗАЦІЇ	1			2012	4	30
27	640390010684	СТИКА БАРНА	1		Габаритні розміри, см: 495*39*120	2003	2	70
28	640470010199	ХОЛОДИЛЬНИК "НОРД"	1			2001	1	90
29	640070091981	ВОГНЕГАСНИК	1			1990	1	90
30	640070091982	ВОГНЕГАСНИК	1			1990	1	90
31	470040010310	КАСОВИЙ АПАРАТ "САМСУНГ"	1	Sumsung ER-350- E-4A		2001	1	90
32	450070010196	ЛІЧИЛЬНА МАШИНА "АВРОРА"	1	Aurora DB465A		2001	1	90
33	100613040	Лічильник газовий	1	ОКТАВА G4-2		2015	4	30
34	100613051	Тумба-міні-2	1			2004	2	70

№ з/п	Інвентарний номер	Назва	Кількість	Модель	Основні технічні характеристики	Рік випуску	Бал технічного стану	Фіз знос, %
35	100613104	ШАФА ШГ-2	3			2004	2	70
36	100613793	Газова плита Норд 100-4A біла	1	NORD	Плита газова з духовкою. Кількість конфорок - 4, покриття робочої поверхні - емаль.	2008	3	50
37	100614270	Плита газова	1	NORD	Плита газова з духовкою. Кількість конфорок - 4, покриття робочої поверхні - емаль.	2015	4	40
38	228222012	Шафа декоративна	1			2002	2	70
39	228222013	Стіл	1		Габаритні розміри, см: 130*85*80	2002	2	70
40	228222017	Стіл	1		Габаритні розміри, см: 130*85*80	2002	2	70
41	228222018	Стіл	1		Габаритні розміри, см: 190*80*75	2002	2	70
42	228222023	Стіл журнальний	2		Габаритні розміри, см: 87*56*55	2002	2	70
43	228222026	Стіл	1		Габаритні розміри, см: 240*90*35 (6 полиць)	2002	2	70
44	228222083	Стелаж	1			2002	2	70
45	228222176	Дзеркало	1			2002	2	70
46	228222178	Стіл овальний білий	2			2002	2	70
47	228222179	Стіл пластиковий	3			2002	2	70
48	228222180	Стільці пластикові	4			2002	2	70
49	228222182	Жалюзі 22.210m2	1			2002	2	70
ВСЬОГО			57					

9.2. Обґрунтування незастосування витратного та дохідного підходів.

При використанні витратного підходу вартість машин і обладнання визначається витратами на їх створення, придбання й установку. Цей підхід застосовується, в основному, під час оцінки спеціальних об'єктів, що не мають близьких аналогів. Базою розрахунків у цьому випадку є вартість відновлення або вартість заміщення, яка потім коректується на величину сукупного зносу.

Відсутність досконалих методик калькулювання витрат, використання приблизних усереднених коефіцієнтів індексації, відсутність досконалих методів розрахунку функціонального та економічного зносу – все це впливає на достовірність розрахунків витратним підходом.

З огляду наведеного, витратний підхід в даному звіті не застосовується.

Не застосовується в цьому звіті і дохідний підхід, оскільки відсутні дані щодо доходів і витрат, які генеруються окремими одиницями обладнання. Окрім того, дуже недосконалими є методики розрахунку ставки дисконтування та ставки капіталізації при оцінці машин та обладнання особливо на пасивних ринках.

9.3. Розрахунок вартості обладнання порівняльним підходом

Порівняльний підхід при визначенні вартості майна методом прямого зіставлення з подібними об'єктами, що були у використанні, заснований на визначені ринкових цін, які адекватно відображають "цінність" одиниці майна в її поточному стані. Основний використовуваний принцип - зіставлення, яке повинно проводитися також з найбільш близьким аналогом, що продается на вторинному ринку, з внесенням коригувальних поправок при відсутності точного аналога.

В загальному вигляді формула для отримання вартості обладнання, для якого в якості подібного було підібране обладнання, що було у використанні, виглядає наступним чином:

$$B = B_{\text{б/в}} * K_t,$$

де B – вартість об'єкта оцінки;

$B_{\text{б/в}}$ – ціна пропозиції подібного об'єкта, який був у використанні;

K_t – коефіцієнт, що враховує торг.

Вартість обладнання, для якого в якості подібного були підібрані нові одиниці, визначалася за формулою:

$$B = B_{\text{пп}} * K_t * K_n,$$

де $B_{\text{пп}}$ – ціна пропозиції нового майна, подібного оцінюваному.

K_t – коефіцієнт, що враховує торг;

K_n – коефіцієнт придатності об'єкта оцінки, що враховує знецінення в процесі його експлуатації;

$$K_n = 1 - Z_{\text{он}}/100,$$

де $Z_{\text{он}}$ – знос об'єкта оцінки, %.

Інформація про ціни пропозиції майна, подібного оцінюваному, була отримана по прайс-листах підприємств-виробників подібного обладнання, а також за допомогою моніторингу спеціалізованих веб-сайтів, розміщених в мережі Інтернет.

Вартість наведених у вибірці одиниць подібного обладнання наведена з урахуванням ПДВ. Виходячи з цього, в подальших розрахунках вартість подібного обладнання зменшена на суму ПДВ.

Виходячи з аналізу інформації, отриманої шляхом опитування продавців обладнання, що було у використанні, та з урахуванням поточної економічної ситуації поправка на торг була прийнята на рівні -25% (коefіцієнт 0,75).

Розрахунок вартості рухомого майна наведений в таблиці нижче.

№ з/п	Інвентарний номер	Назва	Кі- лькіс- ть	Рік випус- ку	Вар- тість, грн(з ПДВ)	Джерело інформації	Зни- жка на торг., б/р	Коф- прида- тиос- ті, б/р	Ринко- ва вар- тість, без ПДВ
2	420101011836	ЧАЗУНИЙ ТВЕРДОПАЛИВНИЙ КОТЕЛ 45PLQ В КОМПЛЕКТІ	1	2012	нове	23713	19761	0,75	0,7
3	470090010182	ГРИЛЬ ШАФА	1	1993	нове	15000	12500	0,75	0,1
4	470090010180	ЕЛЕКТРОМ ЯСОРУБКА	1	1995	бу	4500	3750	0,75	2810
5	470090010179	ЕЛЕКТРОСКОВОРОДА	1	1995	бу	3500	2917	0,75	2190
6	420101011452	КОТЕЛ	1	2008	бу	3300	2750	0,75	2060
7	470110010512	ХОЛОДИЛЬНА ШАФА SW-1400	1	2002	бу	9000	7500	0,75	5630
8	420510010775	ШАФА ПЕКАРСЬКА ТРИСЕКЦІЙНА ТРЕ30	1	2004	бу	5000	4167	0,75	3130
9	420510010183	ШАФА ЖАРОЧНА ТРИСЕКЦІЙНА	1	1995	нове	17000	14167	0,75	1060
10	630012010193	ВАГИ ЦИФЕРБЛАТНІ	1	1995	бу	50	42	0,75	30

№ з/п	Інвентарний номер	Назва	Кількіс- ть	Рік випус- ку	Ана- лог	Вар- тість, грн (з ПДВ)	Джерело інформації	Зни- жка на торг, б/р	Коф- прида- тинос- тібу/р	Ринко- ва вар- тість, без ПДВ	Ринкова вартість, з ПДВ
11	640320099781	ЕЛЕКТРОПЛІТА	1	1990	бу	2500	2083	0,75	1560	1872	
12	640320099782	ЕЛЕКТРОПЛІТА	1	1990	бу	2500	2083	0,75	1560	1872	
13	640070010197	ВОГНЕГАСНИК	1	1990	бу	80	67	https://www.olx.ua/objavlenie/pe- ch-plita-elektricheskaya- proizvodstvennaya-na-odnu- komfort-k- IDfZQ8Z.htm#idb11752529	50	50	60
14	640080011768	ВОДОНАГРІВАЧ 200 л 2х120 Вт, СВ-200Г2 сухого типу ТЕНА	1	2012	бу	300	250	https://www.olx.ua/objavlenie/bq- vler-vodonagrevatel-electrolyt- svh-200-4- IDfF35.htm#id2451c3e9d	190	190	228
15	450050096981	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1	2003	бу	4000	3333	https://www.olx.ua/objavlenie/k0- nidisioner-samsung-sh12sg-b-u- IDEW1h.html?sd=1#b0fe3a07a8	0,75	2500	3000
16	450050096982	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1	2003	бу	4000	3333	https://www.olx.ua/objavlenie/k0- nidisioner-samsung-sh12sg-b-u- IDEW1h.html?sd=1#b0fe3a07a8	0,75	2500	3000
17	450050096983	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1	2003	бу	4000	3333	https://www.olx.ua/objavlenie/k0- nidisioner-samsung-sh12sg-b-u- IDEW1h.html?sd=1#b0fe3a07a8	0,75	2500	3000
18	450050096984	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1	2003	бу	4000	3333	https://www.olx.ua/objavlenie/k0- nidisioner-samsung-sh12sg-b-u- IDEW1h.html?sd=1#b0fe3a07a8	0,75	2500	3000
19	470090010190	МІЙКА ДВОСЕКЦІЙНА	1	1995	бу	2300	1917	https://www.olx.ua/objavlenie/wa- nnahvezuschev-stal-svartava- IDAfa4.htm#6634eb85ce	0,75	1440	1728



№ з/п	Інвентарний номер	Назва	Кількість	Рік випуску	Аналог	Вартість, грн (без ПДВ)	Джерело інформації	Загальна торг, б/р	Кошг приданого/буру	Ринко-ва вартість, без ПДВ
20	470090010189	МІЛКА ТРИСЕКЦІЙНА	1	1995	б/у	2500	2083	https://www.olx.ua/obyavlenie/nomyka-nerzhavayushchaya-v-b-t-vummaracheskistonmaya-iz-nerzhavayushchey-stali-IDEKMWI.html#ccf0dealld21	0,75	1560
21	470090010191	МІЛКА ОДНОСЕКЦІЙНА	1	1995	б/у	2300	1917	https://www.olx.ua/obyavlenie/nomyka-mochnava-dvalsekcionmaya-iz-nerzhavayushchey-stali-svarnaya-IDAf4V.html#6634eb85ea	0,75	1440
22	640040010212	Музичний центр "ДЕО"	1	2001	б/у	400	333	https://www.olx.ua/obyavlenie/nomykazkahuy-isent-davchoo-IDFHuH.html#9843d6fa4c	0,75	250
23	470090010188	ПЛІТА ГАЗОВА	1	1995	б/у	190	158	https://www.olx.ua/obyavlenie/nomykazovava-pita-nord-IDBzbE.html#ae062659f	0,75	120
24	640350010685	СВІТЛОВИЙ ПРИЛАД "FIREBALL"	1	2003	б/у	800	667	https://www.olx.ua/obyavlenie/nomykadan-dinamicheskiy-tet-pribor-hm340-IDZPBBA.html?sd=1#d79ae7f1b	0,75	500
25	640350010686	СВІТЛОВИЙ ПРИЛАД "ХМЕС"	1	2003	б/у	1200	1000	https://www.olx.ua/obyavlenie/nomykadan-svetopribor-skanner-wild-blazz-xmlF250-d-IDFBal.html?sd=1#9807919edbb	0,75	750
26	430760011846	СИСТЕМА ВІДЕОСПОСТЕРЕЖЕННЯ ТА СИГНАЛІЗАЦІЇ	1	2012	б/у	3000	2500	https://www.olx.ua/obyavlenie/nomykonablyudenie-na-8-kamer-IDEstl9N.html#d842e10c6d	0,75	1880
27	640390010684	СТІЙКА БАРНА	1	2003	б/у	1500	1250	https://www.olx.ua/obyavlenie/nomykanava-stok-koda-IDuhHB8.html#d229c1ca6	0,75	940
28	640470010199	ХОЛОДИЛЬНИК "НОРД"	1	2001	б/у	200	167	https://www.olx.ua/obyavlenie/nomykodilnik-nord-IDFxXs.html#814f15de1d	0,75	1128
29	640070091981	ВІГНЕГАСНИК	1	1990	б/у	80	67	https://www.olx.ua/obyavlenie/nomyknelushitel-vp-2-IDEFF35.html#d2451c3c9d	0,75	50

№ з/п	Інвентарний номер	Назва	Кі- лькіс- ть	Рік випус- ку	Ана- лог	Вар- тість, грн (з ПДВ)	Вар- тість, грн (без ПДВ)	Джерело інформації	Зни- жка на торг, б/р	Коф- прида- ннос- ті, бу/р	Ринко- ва вар- тість, з ПДВ
30	640070091982	БОЛНЕГАСНИК	1	1990	бу	80	67	https://www.olx.ua/obavlenie/ognetushchik-vp-2-IDF1h35.html#a2451c3c9d	0,75		50
31	470040010310	КАСОВИЙ АПАРАТ "САМСУНГ"	1	2001	бу	250	208	https://www.olx.ua/obavlenie/kassovyi-aparati-samsonov-ser2501-IDFaCVf.html#lc49ne78	0,75		160
32	450070010196	ЛІЧИЛЬНА МАШИНА "АВРОРА"	1	2001	бу	40	33	https://www.olx.ua/obavlenie/kalkulator-autora-db-165-a-taryvan-16digits-na-vissstnie-100-rub-IDwsYvC.html#24h842c6a7	0,75		20
33	100613040	Лічильник газовий	1	2015	нове	779	649	https://prom.ua/p1446552386-schetnik-gaza-nemibannyj.html	0,75	0,7	340
34	100613051	Тумба-літні-2	1	2004	бу	300	250	https://www.olx.ua/obavlenie/litra-ofisnava-kafy-ofisnye-IDExW1.html#0d31f2f034	0,75		190
35	100613104	ШАФА ШГ-2	3	2004	бу	700	583	https://www.olx.ua/obavlenie/shkafy-ofisnye-IDEH9u.html#08bc72d19b	0,75		440
36	100613793	Газова плитка Горд 100-4A Біла	1	2008	бу	500	417	https://www.olx.ua/obavlenie/gazovaya-plita-nord-IDF1q7.html?sc=1#8d51326eac	0,75		310
37	100614270	Плитка газова	1	2015	бу	500	417	https://www.olx.ua/obavlenie/gazovaya-plita-nord-IDF1q7.html?sc=1#8d51326eac	0,75		310
38	228222012	Шафа декоративна	1	2002	бу	50	42	https://www.olx.ua/obavlenie/bi-shaffi-diva-odiyagi-servant-diva-posudu-knizhkova-shafa-tan-IDF141v.html#cca50653af	0,75		30
39	228222013	Стіл	1	2002	бу	40	33	https://www.olx.ua/obavlenie/mennyystol-strochno-samovyvoz-IDF4ZB.html#39c871894e	0,75		20
40	228222017	Стіл	1	2002	бу	40	33	https://www.olx.ua/obavlenie/mennyystol-strochno-samovyvoz-IDF4ZB.html#39c871894e	0,75		20

№ з/п	Інвентарний номер	Назва	Кі- лькіс- ть	Рік випус- ку	Ана- лог	Вар- тість, грн(з ПДВ)	Джерело інформації	Зни- жка на торгі- б/р	Коф- прида- ніс- ті, б/у р	Ринко- ва вар- тість, без ПДВ	Ринко- ва вар- тість, з ПДВ	
41	228222018	Стіл	1	2002	б/у	100	https://www.olx.ua/obyavlenie/stol-slozhnaya-dubovyy-IDFp4Y.htm#788d9ba939	83	0,75	60	72	
42	228222023	Стіл журнальний	2	2002	б/у	100	https://www.olx.ua/obyavlenie/stol-knizhka-IDFB5US.htm#788d9ba939	83	0,75	60	72	
43	228222026	Стіл	1	2002	б/у	40	https://www.olx.ua/obyavlenie/stol-s-rochno-samovyvvez-IDF4jZB.htm#39e871894e	33	0,75	20	24	
44	228222083	Стелаж	1	2002	б/у	1100	https://www.olx.ua/obyavlenie/knizhnyy-stellazh-IDFi3s.htm#5bb622c01	917	0,75	690	828	
45	228222176	Дзеркало				30	https://www.olx.ua/obyavlenie/stol-plastikovy-IDFAKY8.htm#397804bc40	25	0,75	20	24	
46	228222178	Стіл овальний білий	2	2002	б/у	350	https://www.olx.ua/obyavlenie/stol-plastikovy-pryamokutniy-stol-plastikovy-IDFO1ub.htm#754fd922	292	0,75	220	264	
47	228222179	Стіл пластиковий	3	2002	б/у	300	https://www.olx.ua/obyavlenie/stol-plastikovy-pryamokutniy-stol-plastikovy-IDFWTT7b.htm?sd=1#5d2ba386a6	250	0,75	190	228	
48	228222180	Стіл із пластикової	4	2002	б/у	150	https://www.olx.ua/obyavlenie/stol-plastikovy-IDFIRw.htm#8653dc8489	125	0,75	90	108	
49	228222182	Жакозі 22.210м2	1	2002	б/у	1799,01	https://www.olx.ua/obyavlenie/zakupka-IDFmMX4.htm#99hb1f4838	1499	0,75	1120	1344	
		P430M									55000	66000

Таким чином, вартість рухомого майна, розрахована в рамках порівняльного підходу, складає (без ПДВ): 55 000 (п'ятдесят п'ятдесят тисяч) гривень, що з ПДВ складає 66 000 (шістдесят шість тисяч) гривень

10. ВИСНОВОК ПРО ВАРТИСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Розрахунок вартості об'єкту нерухомого майна в рамках дохідного підходу не проводився у зв'язку із слаборозвинутим ринку оренди комерційної у Харківській області і відсутніх на дату оцінки пропозицій по передачі в оренду подібних об'єктів.

В основу розрахунків в рамках порівняльного підходу покладено дані відкритого ринку продажу нерухомості, тому оцінювач вважає, що величина вартості, отримана в рамках даного підходу, найбільш адекватно відповідає дефініції «ринкова вартість» об'єкта оцінки.

Враховуючи мету оцінки, в якості результатутоючої вартості в рамках даного звіту приймається вартість, розрахована в рамках порівняльного підходу.

Розрахунок вартості обладнання виконаний в рамках порівняльного підходу. В основу розрахунків вартості обладнання в рамках порівняльного підходу покладені ринкові дані про вартість нових об'єктів та об'єктів, що були у використанні.

Таким чином, на підставі даних, наданих Замовником, після вивчення правовстановлюючої та технічної документації, візуального огляду, з урахуванням загальних положень і обмежень, із застосуванням умов законодавства України, з урахуванням даних моніторингу ринку, ринкова вартість оцінюваного майна, розрахована в рамках даного звіту, становить (без ПДВ):

**911 000 (дев'ятсот одинадцять тисяч) гривень,
що (з ПДВ) складає:**

**1 093 200 (один мільйон дев'яносто три тисячі двісті) гривень,
в тому числі:**

№	Інвентарний номер	Назва	Кількість	Загальна площа, кв.м.	Ринкова вартість, грн. (без ПДВ)	Ринкова вартість, грн. (з ПДВ)
1	320021010177	Будівля кафе «ПРОМЕТЕЙ», реєстраційний № 1439659863202	1	371,3	856000	1027200
2	420101011836	ЧАВУННИЙ ТВЕРДОПАЛИВНИЙ КОТЕЛ 45PLQ В КОМПЛЕКТІ	1		10370	12444
3	470090010182	ГРИЛЬ ШАФА	1		940	1128
4	470090010180	ЕЛЕКТРОМЯСОРУБКА	1		2810	3372
5	470090010179	ЕЛЕКТРОСКОВОРОДА	1		2190	2628
6	420101011452	КОТЕЛ	1		2060	2472
7	470110010512	ХОЛОДИЛЬНА ШАФА SW-1400	1		5630	6756
8	420510010775	ШАФА ПЕКАРСЬКА ТРИСЕКЦІЙНА ТРЕ/30	1		3130	3756
9	420510010183	ШАФА ЖАРОЧНА ТРИСЕКЦІЙНА	1		1060	1272
10	630012010193	ВАГИ ЦИФЕРБЛАТНІ	1		30	36

№	Інвентарний номер	Назва	Кількість	Загальна площа, кв.м.	Ринкова вартість, грн. (без ПДВ)	Ринкова вартість, грн. (з ПДВ)
11	640320099781	ЕЛЕКТРОПЛИТА	1		1560	1872
12	640320099782	ЕЛЕКТРОПЛИТА	1		1560	1872
13	640070010197	ВОГНЕГАСНИК	1		50	60
14	640080011768	ВОДОНАГРІВАЧ 200 л 2х120 Вт, СВ-200Т2 сухого типу ТЕНА	1		190	228
15	450050096981	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1		2500	3000
16	450050096982	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1		2500	3000
17	450050096983	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1		2500	3000
18	450050096984	КОНДИЦІОНЕР "САМСУНГ"	1		2500	3000
19	470090010190	МИЙКА ДВОСЕКЦІЙНА	1		1440	1728
20	470090010189	МИЙКА ТРИСЕКЦІЙНА	1		1560	1872
21	470090010191	МИЙКА ОДНОСЕКЦІЙНА	1		1440	1728
22	640040010212	МУЗИЧНИЙ ЦЕНТР "ДЕО"	1		250	300
23	470090010188	ПЛИТА ГАЗОВА	1		120	144
24	640350010685	СВІТЛОВИЙ ПРИЛАД "FIREBALL"	1		500	600
25	640350010686	СВІТЛОВИЙ ПРИЛАД "ХМЕС"	1		750	900
26	430760011846	СИСТЕМА ВІДЕОСПОСТЕРЕЖЕННЯ ТА СИГНАЛІЗАЦІЇ	1		1880	2256
27	640390010684	СТІЙКА БАРНА	1		940	1128
28	640470010199	ХОЛОДИЛЬНИК "НОРД"	1		130	156
29	640070091981	ВОГНЕГАСНИК	1		50	60
30	640070091982	ВОГНЕГАСНИК	1		50	60
31	470040010310	КАСОВИЙ АПАРАТ "САМСУНГ"	1		160	192
32	450070010196	ЛІЧИЛЬНА МАШИНА "АВРОРА"	1		20	24
33	100613040	Лічильник газовий	1		340	408
34	100613051	Тумба-міні-2	1		190	228
35	100613104	ШАФА ШГ-2	3		440	528
36	100613793	Газова плита Норд 100-4А біла	1		310	372
37	100614270	Плита газова	1		310	372
38	228222012	Шафа декоративна	1		30	36
39	228222013	Стіл	1		20	24
40	228222017	Стіл	1		20	24
41	228222018	Стіл	1		60	72
42	228222023	Стіл журнальний	2		60	72
43	228222026	Стіл	1		20	24
44	228222083	Стелаж	1		690	828
45	228222176	Дзеркало	1		20	24
46	228222178	Стіл овальний білий	2		220	264
47	228222179	Стіл пластиковий	3		190	228
48	228222180	Стільці пластикові	4		90	108
49	228222182	Жалюзі 22,210м2	1		1120	1344
ВСЬОГО					911000	1093200

Заступник генерального директора
ТОВ «Проконсул», оцінювач
(кваліфікаційне свідоцтво МФ №6831 від
11.04.2009 р.)



Босенко А.О.

ПІСЬМОВА ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Вся початкова інформація технічного, економічного характеру, надана Замовником в усній або письмовій формі і підтверджена або не підтверджена документально, приймалася як достовірна.

Стан оцінюваного майна оцінювався шляхом візуального обстеження, спостережень, вивчення необхідної технічної документації, наданої Замовником. Оцінювач не несе відповідальності за факти не виявлених дефектів і пошкоджень, які неможливо знайти під час звичайного обстеження.

Даний звіт складений відповідно до дотримання вимог Національного стандарту оцінки №1, затверджених Постановою КМУ №1440 від 10.09.2003 р., Національного стандарту № 2, затверженого Постановою КМУ №1442 від 28.10.2004 року, а також «Норм професійної діяльності оцінювача», Міжнародних стандартів оцінки і не вступають в суперечність з діючим на момент оцінки законодавством України.

Правом використання інформації, приведеної в звіті, володіють виключно керівники або повноважні представники сторін, які мають відношення до цього звіту.

Оцінювачем була вивчена тільки доступна документація про об'єкт оцінки, надана Замовником, або знайдена самостійно, і відображенна в додатку до звіту.

Звіт складений так, щоб не виникало можливості невірного, або неповного розуміння приведеної в ньому інформації, або неадекватної її інтерпретації, як з боку Замовника, так і з будь-якої іншої зацікавленої сторони.

Оцінювач не несе відповідальності за оновлення цієї роботи у разі яких-небудь змін після дати складання цього звіту.

Оцінювач несе відповідальність перед Замовником в рамках умов договору між сторонами і діючого на дату оцінки законодавства України.

Оцінювач вважає себе вільним від відповідальності, витрат і зобов'язань, які можуть бути висунуті третіми особами, якщо їх позови виникнуть у разі неправомочного використання результатів даної оцінки.

Вартість об'єктів визначалася виходячи з припущення Оцінювача про відсутність невидимих дефектів і пошкоджень будівель, приміщень, устаткування і відсутності шкідливих речовин в навколишньому середовищі.

Оцінка здійснювалася виходячи із стану об'єкту на момент огляду. Оцінювач не несе відповідальності за можливі пошкодження, що відбулися після дати огляду.

Оцінювач

Босенко А.О.