



ЗАТВЕРДЖУЮ:
Суб'єкт оціночної діяльності
фізична особа-підприємець

Віхарєв Я.В.

15 червня 2021 року

ЗВІТ

про оцінку двокімнатної квартири №16, що знаходиться за адресою: місто
Миколаїв, проспект Героїв України, буд. 13Ж
Власник об'єкта оцінки ТДВ будівельна фірма «ЖИТЛОБУД-НІКО»



2021 р.

ЗМІСТ

1. Висновок про вартість об'єкта оцінки.....	3
2. Загальні відомості.....	4
2.1. Основні факти.....	4
2.2. Мета та призначення оцінки.....	4
2.3. Вихідні дані, припущення та обмежуючі умови.....	4
2.4. Дефініції.....	6
2.5. Методологія та процес оцінки.....	7
3. Опис об'єкта оцінки.....	7
4. Огляд ринку житлової нерухомості.....	8
5. Опис підходів до оцінки.....	9
5.1. Витратний підхід.....	9
5.2. Порівняльний підхід.....	10
5.3. Дохідний підхід.....	10
6. Вибір підходів та методів оцінки.....	11
7. Оцінка за порівняльним підходом.....	11
8. Оцінка за витратним підходом.....	13
9. Узгодження результатів.....	14
10. Сертифікат оцінки.....	14
11. Додатки.....	15

1. ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Замовник оцінки:	Арбітражна керуюча Коротка Алла Володимирівна при виконанні повноважень ліквідатора ТДВ будівельна фірма «ЖИТЛОБУД-НІКО»	Власник об'єкта оцінки:	ТДВ будівельна фірма «ЖИТЛОБУД-НІКО»
Виконавець звіту:	ПП Віхарєв Я.В.	Дата оцінки:	15 червня 2021р.
Штабна проведення:	Договір № б/н від 15 червня 2021р.	Вид вартості, що визначався:	ринкова
Мета оцінки:	визначення ринкової вартості	Функція оцінки:	Визначення ринкової вартості для проведення прилюдних торгів з реалізації майна.
Характеристика об'єкта оцінки			
Місцезнаходження:	Миколаївська обл., місто Миколаїв, проспект Героїв України, будинок 13Ж, квартира 16.		
Зони в межах населеного пункту:	Будівельно-технічні характеристики:		
за розташуванням	периферійна	загальна площа (кв. м)	96,7
за призначенням	селітебна	житлова площа (кв. м)	49,5
Відстань (км) до:		висота приміщень (м)	2.50
центру міста, м	4300	Внутрішня інфраструктура:	
Автовокзалу, м	7700	електроосвітлення	так
залізничного вокзалу, м	4700	теплозабезпечення	так
Аеропорту, м	0	водопостачання:	
міського, річного порту	4400	холодне	так
основних магістралей, м	300	гаряче	так
Назва:	двокімнатна квартира	каналізація	так
Об'єкт нерухомості:	вбудоване приміщення	вентил./кондиц.	так
Група капітальності:	II	ліфт	так
Характеристика об'єкта:		телефонізація	ні
рік будівництва будинку	не встановлено	радіофікація	ні
кільк. поверхів в будинку	9	телебачення	ні
різниця об'єкта в будинку	5	сигналізація (пож./охор.)	ні
Використані методичні підходи:		Порівняльний, Витратний	

Величина вартості, отримана в результаті оцінки:

	гривня	
Ринкова вартість квартири	1347079 (Один мільйон триста сорок сім тисяч сімдесят дев'ять гривень 00 копійок)	
Ринкова вартість об'єкта оцінки	1347079 (Один мільйон триста сорок сім тисяч сімдесят дев'ять гривень 00 копійок)	

Оцінювач

Суб'єкт оціночної діяльності

Керівник



Я.В. Віхарєв

(Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №0744-ПК від 19.05.2021р., Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів №4338 від 24.01.2006р.)

Фізична особа-підприємець Віхарєв Я.В.
(Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №383/19 від 14.05.2019)

Віхарєв Ярослав Володимирович

1. ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Замовник оцінки:	Арбітражна керуюча Коротка Алла Володимирівна при виконанні повноважень ліквідатора ТДВ будівельна фірма «ЖИТЛОБУД-НІКО»	Власник об'єкта оцінки:	ТДВ будівельна фірма «ЖИТЛОБУД-НІКО»
Виконавець звіту:	ПП Віхарев Я.В.	Дата оцінки:	15 червня 2021р.
Підстава проведення:	Договір № б/н від 15 червня 2021р.	Вид вартості, що визначається:	ринкова
Мета оцінки:	визначення ринкової вартості	Функція оцінки:	Визначення ринкової вартості для проведення прилюдних торгів з реалізації майна.
Характеристика об'єкта оцінки			
Місцезнаходження:	Миколаївська обл., місто Миколаїв, проспект Героїв України, будинок 13Ж, квартира 16.		
Зони в межах населеного пункту:		Будівельно-технічні характеристики:	
за розташуванням	периферійна	загальна площа (кв. м)	96,7
за призначенням	селітебна	житлова площа (кв. м)	49,5
Відстань (км) до:		висота приміщень (м)	2.50
центру міста, м	4300	Внутрішня інфраструктура:	
Автовокзалу, м	7700	електроосвітлення	так
залізничного вокзалу, м	4700	теплозабезпечення	так
Аеропорту, м	0	водопостачання:	
морського, річного порту	4400	холодне	так
основних магістралей, м	300	гаряче	так
Назва:	двокімнатна квартира	каналізація	так
Об'єкт нерухомості:	вбудоване приміщення	вентил./кондиц.	так
Група капітальності:	II	ліфт	так
Характеристика об'єкта:		телефонізація	ні
рік будівництва будинку	не встановлено	радіофікація	ні
кільк. поверхів в будинку	9	телебачення	ні
розміщ. об'єкта в будинку	5	сигналізація (пож./охор.)	ні
Використані методичні підходи:		Порівняльний, Витратний	

Величина вартості, отримана в результаті оцінки:

	гривня	
Ринкова вартість квартири	1347079 (Один мільйон триста сорок сім тисяч сімдесят дев'ять гривень 00 копійок)	
Ринкова вартість об'єкта оцінки	1347079 (Один мільйон триста сорок сім тисяч сімдесят дев'ять гривень 00 копійок)	

Оцінювач

Суб'єкт оціночної діяльності

Керівник



Я.В. Віхарев

(Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №0744-ПК від 19.05.2021р., Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів №4338 від 24.01.2006р.)

Фізична особа-підприємець Віхарев Я.В.
(Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №383/19 від 14.05.2019)

Віхарев Ярослав Володимирович

2. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ

2.1. ОСНОВНІ ФАКТИ

Підстави проведення оцінки:	Договір № 6/н від 15 червня 2021р.		
Замовник оцінки:	Арбітражна керуюча Коротка Алла Володимирівна при виконанні повноважень ліквідатора ТДВ будівельна фірма «ЖИТЛОБУД-НІКО»		
Суб'єкт оціночної діяльності:	Фізична особа-підприємець Віхарев Я.В. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №0744-ПК від 19.05.2021р.		
Опис об'єкта оцінки:			
Місцезнаходження:	Миколаївська обл., місто Миколаїв, проспект Героїв України, будинок 13Ж, квартира 16.		
Назва:	двокімнатна квартира	Загальна площа (кв. м):	96,7
Реєстраційний №:	-	Житлова площа (кв. м):	49,5
Рік будівництва:	не встановлено	Висота приміщень (м):	2.50
Розміщ. в будинку (пов./всього):	5/9	Існуюче використання:	житлове приміщення
Власники:	ТДВ будівельна фірма «ЖИТЛОБУД-НІКО»		
База оцінки:			
База оцінки:	Ринкова		
Призначення оцінки:	Визначення ринкової вартості для цілей оподаткування при оформленні прилюдних торгів з реалізації майна.		
Дата оцінки:	15 червня 2021 року		
Дата обстеження об'єкта:	15 червня 2021 року		
Дата завершення складання Звіту:	15 червня 2021 року		
Форма Звіту:	повна		
Строк дії Звіту:	6 (шість) місяців з Дати оцінки		
Курс НБУ на дату оцінки:	100 доларів США = 2714 гривень		
Величина вартості, отримана в результаті оцінки (без ПДВ):			
	гривня		
Ринкова вартість квартири	1347079 (Один мільйон триста сорок сім тисяч сімдесят дев'ять гривень 00 копійок)		
Ринкова вартість об'єкта оцінки	1347079(Один мільйон триста сорок сім тисяч сімдесят дев'ять гривень 00 копійок)		

2.2. МЕТА ТА ПРИЗНАЧЕННЯ ОЦІНКИ

Метою оцінки є визначення ринкової вартості об'єкта.

Згідно з Національним стандартом №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав": **ринкова вартість** визначається як розрахункова величина, що дорівнює грошовій сумі, за яку відбувається перехід майна з рук в руки на дату оцінки в результаті комерційної угоди між: добровільним покупцем та добровільним продавцем після адекватного маркетингу; при цьому приймається, що кожна сторона діяла компетентно, обачливо та без примусу.

Вартість, визначена в результаті незалежної оцінки, буде використовуватись як база для оформлення спадкових прав.

2.3. ВИХІДНІ ДАНІ, ПРИПУЩЕННЯ ТА ОБМЕЖУЮЧІ УМОВИ

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

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

На дату оцінки проведення в Україні незалежної оцінки майна всіх форм власності регулюється вимогами Закону про оцінку, Національним стандартом №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. №1440 (далі - Національний стандарт оцінки №1), Національним стандартом №2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №1442, нормативних актів та роз'яснень Фонду державного майна України до них. Результати розрахунків коригувались на основі оціночних

процедур, сформованих практичним досвідом оцінювача, з урахуванням методик і досвіду вітчизняних і закордонних консалтингових фірм.

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

Слине призначення Звіту

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

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

Ні Замовник, ні Суб'єкт оціночної діяльності не можуть використовувати Звіт (або його частину) інакше, ніж це передбачено договором про оцінку.

Сертифікація.

Для виконання замовлення призначені спеціалісти, які мають відповідну професійну підготовку. Це підтверджується кваліфікаційними свідоцтвами та сертифікатами на право виконання робіт по проведенню незалежних оцінок майна, що визнані Фондом державного майна України при видачі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності №1360/12 від 13.07.2012, на проведення оцінки майна за напрямом оцінка об'єктів у матеріальній формі.

Конфіденційність

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

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

Відповідальність

Суб'єкт оціночної діяльності впевнений, що послуги були надані згідно професійним стандартам і що для виконання замовлення були призначені відповідні спеціалісти. Суб'єкт оціночної діяльності (Оцінювачі) не має(ють) і не буде(уть) мати ніяких майнових та інших інтересів в оцінюваному об'єкті.

Суб'єкт оціночної діяльності діяв як незалежний підрядник. Його винагорода ніяк не вплинула на судження відносно вартості об'єкта оцінки.

Замовник несе відповідальність за точність та адекватність всієї наданої інформації. Замовник одноособово несе відповідальність за всі рішення, прийняті ним у зв'язку з даним Звітом і за використання результатів оцінки за призначенням, що не передбачено функцією цієї оцінки, не передбачено завданням на оцінку.

Визначена вартість об'єкта оцінки являється незалежним судженням оцінювача. Рішення по прийняттю чи відхиленню результатів оцінки приймається Власником одноособово.

При складанні Звіту Суб'єкт оціночної діяльності виходив зі справжності наданих Замовником документів, що підтверджують право власності / право користування на об'єкт оцінки, та достовірності викладеної в них інформації.

Суб'єкт оціночної діяльності не несе відповідальності за юридичне описання прав на володіння оцінюваним майном, достовірність яких презюмується зі слів Замовника (Власника). Оцінювані права власності розглядаються вільними від яких-небудь претензій чи обмежень, якщо інше не зазначено у Звіті.

Суб'єкт оціночної діяльності не несе відповідальності за збитки і наслідки, які можуть виникнути внаслідок використання цього Звіту з метою та за призначенням, що не відповідають вказаним у договорі на проведення оцінки, даному Звіті та Висновку про вартість об'єкта оцінки.

Суб'єкт оціночної діяльності, після передачі Звіту Замовнику, не приймає на себе відповідальність за наступні зміни соціальних, економічних, юридичних та природних обставин, які можуть вплинути на вартість оцінюваного майна, а також за стан структур, які неможливо виявити в ході звичайного обстеження або за допомогою креслень, планів та специфікацій. Вихідні дані, використані при складанні Звіту, вважаються достовірними, однак Суб'єкт оціночної діяльності не може гарантувати їх абсолютну точність, тому там, де це можливо приводяться посилання на джерело інформації.

Звільнення від відповідальності

Оцінювач не несе відповідальності за наявність аварійних характеристик стану конструкції, які неможливо виявити при натурному обстеженні, тому такі характеристики конструкцій - є припустимими. Суб'єкт оціночної діяльності вважає себе вільним від відповідальності, витрат та зобов'язань, що можуть бути висунуті третіми особами, якщо їх позови виникли в результаті неправомірного використання результатів даної роботи.

Оцінювачі не несуть відповідальності за достовірність прав власності на об'єкт оцінки Замовника або особи, якою нерухомість була представлена до огляду, у зв'язку з тим, що відповідна юридична і правова експертиза прав власності не проводилась.

Суб'єкт оціночної діяльності вважає себе вільним від відповідальності, витрат та зобов'язань, що можуть бути висунуті третіми особами, якщо їхні позови виникнуть від неправомочного використання результатів нашої роботи, якщо не буде визначено в судовому порядку, що вони є наслідком обману, халатності та навмисно невірної виконання своїх обов'язків спеціалістами Суб'єкта оціночної діяльності.

Оцінювач не буде з'являтися в суді чи виступати свідком іншим чином по відношенню виконаного Звіту чи оцінюваного майна, крім як на основі окремого договору з Замовником чи офіційного виклику в суд.

Додаткова робота.

За договором на проведення оцінки майна та за цим Звітом Суб'єкт оціночної діяльності не зобов'язаний виконувати додаткову роботу щодо поновлення цього Звіту після офіційної передачі виконаної роботи Замовнику, якщо це не обумовлено додатковою угодою або не буде на це наступного погодження.

Інші обмежуючі умови.

Суб'єкт оціночної діяльності працює у відповідності з припущенням відносно відповідального володіння й компетентного управління активами, об'єктом власності або діловими інтересами, що стосуються цього Звіту.

Вартісні результати оцінки і Звіту дійсні тільки для обумовленої мети та функції оцінки.

Вартість, висновки і прогнози, які присутні в Звіті, ґрунтуються на економічній ситуації на ринку, яка склалася на момент оцінки.

Вартісні результати, висновки і прогнози, які присутні в Звіті, представляють собою точку зору Оцінювачів та Суб'єкта оціночної діяльності.

При роботі над Звітом використовувалася фінансово-економічна інформація, отримана від посадових осіб Замовника; за достовірність отриманої інформації Суб'єкт оціночної діяльності відповідальності не несе.

Замовник зобов'язується представити Суб'єкт оціночної діяльності у всю необхідну для складання Звіту інформацію фінансово-економічного і технічного характеру, яка відноситься до оцінюваного об'єкта. У випадку не представлення Замовником якої-небудь частини інформації чи відсутності такої у нього, Суб'єкт оціночної діяльності робить застереження про ці обставини при складанні Звіту.

Замовник забезпечує особисте ознайомлення оцінювачів з об'єктом оцінки і можливість роботи з адміністрацією і персоналом на період оцінки.

Даний Звіт не надає ніяких гарантій щодо наступного продажу об'єкту оцінки.

Процедура оцінки.

Згідно з Національним стандартом №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" незалежна оцінка майна проводиться у такій послідовності:

- укладення договору на проведення оцінки;
- ознайомлення з об'єктом оцінки, збирання та оброблення вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки;
- ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав, аналіз можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів;
- вибір необхідних методичних підходів, методів та оціночних процедур, що найбільш повно відповідають меті оцінки та обраній базі, визначенням у договорі на проведення оцінки, та їх застосування;
- узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням різних методичних підходів;
- складання звіту про оцінку майна та висновку про вартість об'єкта оцінки на дату оцінки;
- доопрацювання (актуалізація) звіту та висновку про вартість об'єкта оцінки на нову дату (у разі потреби).

2.4. ДЕФІНІЦІЇ

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

1. Об'єкти оцінки у матеріальній формі - нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно:

- нерухоме майно (нерухомість) - земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна;
- рухоме майно - матеріальні об'єкти, які можуть бути переміщеними без заподіяння їм шкоди. До рухомого майна належить майно у матеріальній формі, яке не є нерухомістю.

Квартира - комплекс взаємопов'язаних приміщень, використовуваних для проживання однієї сім'ї різного чисельного складу або однієї людини, який включає (як мінімум): житлову (житлові) кімнату, кухню, ванну кімнату (душову), вбиральню (або суміщений санвузол), передпокії, комору чи вбудовану шафу.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Інвестиційна вартість - вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки;
Грошовий потік - сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки;
Чистий операційний дохід - прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми;
Дисконтування - визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє;
Капіталізація - визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання. Капіталізація може здійснюватися із застосуванням ставки капіталізації (пряма капіталізація) або ставки дисконту (непряма капіталізація чи дисконтування);
Ставка капіталізації - коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення;
Ставка дисконту - коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості виходячи з грошових потоків, які прогножуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестований капітал та норму його повернення в післяпрогнозний період, відповідно до якої на дату оцінки покупець може інвестувати кошти у придбання об'єкта оцінки з урахуванням компенсації всіх своїх ризиків, пов'язаних з інвестуванням.
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 недоцільним;
Фізичний знос - знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки;
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.

2.5. МЕТОДОЛОГІЯ ТА ПРОЦЕС ОЦІНКИ

Методика оцінки, наведена нижче, повною мірою відповідає меті оцінки.

Процедура оцінки складається з наступних етапів:

1. Огляд об'єкта та околиць, розгляд наданої документації.
2. Аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки.
3. Збір даних з продажу подібних об'єктів на ринку.
4. Вибір та обґрунтування підходів до оцінки.
5. Розрахунок та визначення вартості об'єкта.
6. Написання даного Звіту.

Перелік нормативно-правових актів та інформаційних джерел, відповідно до яких проводилася оцінка

1. Міжнародні стандарти оцінки, введені в дію з 24 березня 1994 року, а саме:
 - Стандарт 1 "Ринкова вартість як база оцінки".
 - Стандарт 2 "Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості".
 - Стандарт 3 "Оцінка з метою фінансової звітності та суміжної документації".
 - Стандарт 4 "Оцінка позичкового забезпечення, застави та забезпечення боргових зобов'язань".
2. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12 липня 2001 року № 2658-ІІІ.
3. Національний стандарт №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. №1440.
4. Національний стандарт №2 "Оцінка нерухомого майна", затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. N 1442.
5. Постанова КМУ "Про затвердження Методики оцінки вартості майна" від 10 грудня 2003р. N1891.
6. Рекомендації "Положення про порядок проведення експертної оцінки державного майна при приватизації" (наказ Фонду державного майна України №100 від 02.02.95р.).
7. Вимоги до змісту сертифікатів об'єктів експертної оцінки (Інструктивний лист ФДМУ № 10-36-3639 від 09.04.99 р.).
8. Інтернет видання

3. ОПИС ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Об'єктом оцінки є двокімнатна квартира загальною площею 96,7 кв. м, що знаходиться за адресою: Миколаївська обл., місто Миколаїв, проспект Героїв України, будинок 13Ж, квартира 16. Візуальний огляд об'єкта оцінки проведено 15 червня 2021, за результатами якого можна стверджувати, що квартира знаходиться у задовільному стані (фото наведені в додатках).

Об'єкт оцінки розташований на 5 поверсі 9-поверхового цегляного багатоквартирного житлового будинку, що знаходиться в периферійній частині міста в районі Соляні. Квартира є кутовою. Будинок, в якому розташована оцінювана квартира, знаходиться в зоні багатоповерхової забудови. З точки зору місцезнаходження можна сказати, що об'єкт оцінки розташований неподалік від зупинок громадського транспорту, в зоні пішохідної доступності знаходяться деякі необхідні заклади соціально-побутової сфери: магазини, дитячий садок, школа, плавальний басейн, санаторій, під'їзні шляхи асфальтовані.

Відстань від об'єкту оцінки до основних точок міста:

Відстань до центру міста – 4300 м; до автовокзалу – 7700 м; до залізничного вокзалу – 4700 м Відстань до зупинки громадського транспорту – близько 300 м.

Конструктивно будинок, в якому знаходиться оцінювана квартира, є 9-поверховою будівлею побудованою по монолітно-каркасній технології (матеріал зовнішніх стін – цегла, перекриття – бетонні плити, фундаменти з бетону). Точною датою введення даного будинку в експлуатацію не встановлено (орієнтовно 2014 рік), наявність комунікацій в квартирі: газопостачання, електропостачання, водопровід, каналізація. Стан комунікацій – задовільний.

Згідно з технічним паспортом загальна площа об'єкту оцінки становить 96,7 кв. м, житлова площа – 49,5 кв. м. Оцінювана квартира складається з двох житлових кімнат, кухні та коридору. Кімнати не проходні. Висота приміщень – 2,85 м.

Технічний стан квартири незадовільний. Квартира потребує ремонту.

Аналіз найбільш ефективного використання

Найбільш ефективне використання нерухомості є основною передумовою вартості. Як і вартість, найкраще та найбільш ефективне використання не є абсолютним. Воно відбиває думку Оцінювача у відношенні найкращого використання власності, виходячи з аналізу ринкових умов та стану ринку. Іншими словами, це таке використання, що з усіх розумно можливих, фізично здійснених, фінансове прийнятних і юридично припустимих видів використання має своїм результатом максимально високу поточну вартість у порівнянні з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів його використання.

Для забезпечення найбільш ефективного використання нерухомості необхідно дотримуватись наступних чотирьох критеріїв:

- законодавча дозволеність або відповідність всім правовим вимогам і обмеженням, які включають елементи правового регулювання використання Об'єкта: землекористування, санітарно-епідеміологічні, пожежна безпека, зонування;
- фізична здійсненність або відповідність варіанта використання фізичним якимостям Об'єкта: місцезнаходження, розміри, рельєф поверхні, гідрогеологічні фактори, технічний стан будівель тощо;
- фінансова здійсненність;
- максимальна продуктивність.

При аналізі найбільш ефективного використання Об'єкта оцінки Оцінювач враховував наступні факти:

об'єкт оцінки - двокімнатна квартира площею 96,7 кв. м, що знаходиться за адресою: Миколаївська обл., місто Миколаїв, проспект Героїв України, будинок 13Ж, квартира 16.

Розташування об'єкта оцінки характеризується як задовільне, мережа громадського транспорту достатньо розвинута, наявність житлових та адміністративних будівель, інженерно-технічних мереж визначають високу інвестиційну привабливість Об'єкта та його високу ліквідність щодо нерухомого майна.

Законодавча (юридична) дозволеність

Юридична дозволеність визначається при розгляді тих способів використання, які не суперечать діючим в даному місці законодавчим, урядовим, муніципальним (місцевим) законодавчим актам. Повинні бути проаналізовані плани забудови міста, мікрорайону, будівельні нормативи, вимоги нормативів з охорони пам'яток, економічні нормативи.

Об'єкт оцінки розташований в м. Миколаїв і, таким чином, входить у сферу дії розпоряджень і рішень органу місцевого самоврядування. Можливість зміни нормативних актів, зокрема зонування, теж розглядається. Об'єкт розглядається в існуючому використанні в подальшому використанні - як двокімнатна квартира площею 96,7 кв. м, що знаходиться за адресою: Миколаївська обл., місто Миколаїв, проспект Героїв України, будинок 13Ж, квартира 16. Знос Об'єкта юридично неприпустимий.

Фізична здійсненність

Найбільш ефективне використання нерухомості залежить від її фізичних характеристик. Розмір кімнат і форма квартири можуть не відповідати оптимальному використанню Об'єкта. Доступність транспортних і наявність комунальних зручностей може виявитися вирішальним чинником при виборі варіанту використання.

Розмір кімнат і форма квартири, що розглядається, відповідає планованому використанню приміщень в якості жилих. Наявність комунальних зручностей достатня.

Фінансова здійсненність

Після розгляду фізично можливого і юридично дозволеного критерію йде аналіз економічної доцільності. Критерієм економічної доцільності є позитивне повернення капіталу, що інвестується, тобто повернення рівне або більше витрат на компенсацію, витрат на утримання, фінансових зобов'язань і повернення самого капіталу. В більшій мірі економічна доцільність залежить від співвідношення попиту і пропозицій та місця розташування.

Максимальна продуктивність (найбільша дохідність)

Із всіх економічно доцільних варіантів розглядається той, який буде приносити максимальний чистий прибуток або максимальну поточну вартість. При розгляді варіантів можливого використання Об'єкта, Оцінювач прийшов до наступних висновків. Квартира не переведена в нежитловий фонд і може приносити дохід тільки через здачу приміщення в оренду в якості житла.

Висновки:

Враховуючи, що об'єктом оцінки є двокімнатна квартира площею 96,7 кв. м, що знаходиться за адресою: Миколаївська обл., місто Миколаїв, проспект Героїв України, будинок 13Ж, квартира 16, та використовується в якості житла, а також враховуючи, що результат оцінки буде використовуватися для оцінюваного майна зі збереженням існуючого використання, тоді найбільш ефективним варіантом використання Об'єкта оцінки є використання оцінюваного приміщення в якості житлової квартири.

4. ОГЛЯД РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Огляд цін на квартири в місті Миколаїв за червень 2021 року

На сьогоднішній день попит на житлову нерухомість не перевищує пропозицію до продажу. Вартість житлової нерухомості постійно знижується. За власним спостереженням станом на червень 2021 року середня вартість пропозиції 1 кв. м нерухомості житлового призначення коливається від 300-400 у.о. у віддалених від центра районах до 700-800 у.о. у центрі міста (без урахування кількості житлових кімнат). Середня вартість пропозиції 1 кв. м 1-кімнатних квартир у різних

районах міста знаходиться в діапазоні від 400 у.о. до 700 у.о.; 1 кв. м 2-кімнатних квартир – від 350 у.о. до 600 у.о.; 1 кв. м 3-кімнатних квартир – від 300 у.о. до 550 у.о.; 1 кв. м 4-кімнатних квартир – від 300 у.о. до 500 у.о.

Найдешевшим є 4-кімнатні квартири (300 у.о. за 1 кв.м), найдорожчими – 2-кімнатні квартири в центрі міста (800 у.о. за 1 кв.м. Середня вартість пропозиції 1 кв. м 3-кімнатних квартир, розташованих на окраїні міста складає приблизно 400 у.о.

Вартість житла в основному залежить від року забудови житлового будинку, а, отже, від планування (нового планування (великі кухні, роздільні санвузли, просторі коридори) чи старе, де сумісні санвузли і суміжні кімнати). Наявність ремонту також впливає на вартість житла, хоча не в такій мірі, як планування. Вартість квартири, як показує практика, залежить ще й від розташування даної квартири в межах будинку (на якому поверсі). Вартість житлових приміщень, однакових за будівельно-технічними характеристиками, на перших і останніх поверхах багатопверхівок завжди менша на 3-5% від вартості аналогічних житлових приміщень, розташованих на серединних поверхах (крім випадків продажу квартир на перших поверхах, що розташовані в центральній частині міста, які можливо переобладнати під комерційну нерухомість – вартість набагато підвищується). Іншими факторами, які мають значення для встановлення вартості квартири, є: наявність зацікавленості потенційного покупця в купівлі саме цієї квартири (поблизу проживають родичі, поряд розташовано гараж, і т.д.), наявність дитячого майданчика (особливо для молодих сімей), наявність зеленого засадження, можливість паркування автотранспорту і т.д.

5. ОПИС ПІДХОДІВ ДО ОЦІНКИ

5.1. ВИТРАТНИЙ ПІДХІД

Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо.

Слід зазначити, що витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення.

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

З метою визначення корисності під час оцінки:

- розглядається корисність окремого майна у складі об'єкта оцінки як складова частина корисності об'єкта оцінки в цілому та корисність майна як окремого об'єкта оцінки;
- враховується сучасний стан використання об'єкта оцінки, що може не відповідати його можливому найбільш ефективному використанню, а також випадки, коли окремі об'єкти оцінки стають тимчасово зайвими, використовуються з іншою метою або не використовуються;
- прогнозується можливий вплив соціально-економічних та інших факторів на зміни в корисності об'єкта оцінки;
- оцінюються витрати на поліпшення об'єкта оцінки з урахуванням впливу цих витрат на збільшення його ринкової вартості.

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

Необхідно відзначити, що оцінка нерухомості за витратним підходом передбачає визначення двох принципово відмінних величин: **вартості відтворення** або **вартості заміщення**.

Перша з них відповідає вартості будівництва точної копії даної будівлі на сьогоднішній день з дотриманням всіх технологічних прийомів та технічних рішень, що використовувались у будівництві об'єкта на момент його побудови, такий підхід може бути виправданий лише для деяких унікальних споруд, а для більшості будівель він є непридатним. Метод прямого відтворення, як правило, застосовується для проведення оцінки об'єкта, заміщення якого неможливе, а також у разі відповідності існуючого використання об'єкта оцінки його найбільш ефективному використанню.

Визначення вартості заміщення передбачає розрахунок вартості витрат на спорудження об'єкта аналогічного призначення та об'єму з залученням сучасної технології будівництва. Цей метод є цілком придатним для визначення вартості більшості типових будівель.

При визначенні вартості будівлі за витратним підходом однією з впливових величин є фізичний знос будівлі. Розрахунок величини зносу земельних поліпшень може здійснюватися шляхом застосування **методу розбивки** або **методу строку життя**.

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

Фізичний знос (знецінення) — це втрата вартості, викликана зносом об'єкта в процесі експлуатації та природного впливу і проявляється в утраті конструктивними елементами будівель та споруд первісних технічних та експлуатаційних властивостей, що призводить до втрати їхньої споживчої вартості. Сучасні методи досліджень основних засобів дозволяють визначити дефекти, що виникають при їх тривалій або неправильній експлуатації.

Величина фізичного зносу розраховується за кожним конструктивним елементом окремо або шляхом узагальненої оцінки виходячи з фактичного фізичного (технічного) стану земельних поліпшень в цілому на дату оцінки. Фізичний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак фізичного зносу;

Окрім фізичного зносу також існують та мають бути врахованими знос функціональний та економічний.

Функціональне знецінення - це втрата вартості, викликана появою нових технологій. Воно може проявлятися в надлишку виробничих потужностей, неадекватності або в надлишках змінних виробничих затрат.

Існують дві категорії функціонального зносу: надлишок капітальних затрат та надлишок виробничих затрат. Перша категорія являє собою результат технологічних змін, що проявляється в неможливості оптимального використання активів внаслідок надлишку виробничих потужностей у порівнянні з вимогами сучасного виробництва.

Друга категорія функціонального зносу являє собою результат технологічних змін, що сприяють зменшенню собівартості продукції в порівнянні з виробничими затратами, асоційованими з даними активами.

Величина **функціонального зносу** розраховується виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного нерухомого майна на ринку (відсутності певних споживчих характеристик або наявності надлишкових споживчих якостей земельних поліпшень). Функціональний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак функціонального зносу. Іншим способом урахування функціонального зносу є визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних у об'єкта оцінки;

Величина *економічного зносу* розраховується на основі порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного використання подібного нерухомого майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки з урахуванням частки земельних поліпшень; прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання з його проектною потужністю; цін продажу (цін пропозиції) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (цінами пропозиції) подібного нерухомого майна, яке не містить ознак такого зносу, але є подібним за іншими суттєвими ознаками; Коефіцієнт *сукупного зносу* (придатності) визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкта оцінки.

Метод строку життя базується на обґрунтованому припущенні про залишковий строк економічного життя. При застосуванні цього методу всі наявні види зносу об'єкта оцінки вважаються повністю врахованими.

Під час проведення оцінки нерухомого майна за умови існуючого використання надлишкова частина земельної ділянки, надлишкові потужності тощо у разі, коли їх можливо відокремити від об'єкта оцінки, враховуються за їх ринковою вартістю за умови найбільш ефективного використання.

5.2. ПОРІВНЯЛЬНИЙ ПІДХІД

При застосуванні порівняльного підходу вартість об'єкта оцінки визначається, виходячи з порівняння цін продажу або пропозиції аналогічних об'єктів. Правомірність застосування такого підходу базується на тому факті, що вартість оцінюваного об'єкта безпосередньо пов'язана з ціною продажу аналогічних об'єктів. Кожний схожий об'єкт, що був суб'єктом купівлі - продажу або пропонується до продажу, порівнюється з оцінюваним, а його вартість коректується на певні множники, що відображають всі суттєві відмінності між об'єктами.

Отже, порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування.

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

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

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- збирання і проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння;
- вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації;
- зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням ціни продажу або ціни пропонування об'єктів порівняння;
- визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння;
- узгодження отриманих результатів розрахунку.

Зіставлення об'єкта оцінки та об'єктів порівняння здійснюється за такими показниками, як ціна об'єкта порівняння, ціна одиниці площі чи об'єму тощо.

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння здійснюється:

- за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються;
- на основі визначення середньозваженої вартості;
- за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань;
- на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропонування) та характеристики яких найбільш достовірна;
- із застосуванням інших оціночних процедур, що обґрунтовуються у звіті про оцінку майна.

5.3. ДОХІДНИЙ ПІДХІД

В основі прибуткового (дохідного) підходу визначення вартості майна лежить наступне просте твердження: вартість, відмінну від нуля, має лише те майно, яке приносить або здатне приносити прибуток своєму власнику. Отже, прибутковий підхід оцінки базується безпосередньо на принципі найбільш ефективного та раціонального використання майна.

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

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.

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

При застосуванні дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватися виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна.

Якщо оцінка проводиться з метою подальшого розрахунку орендної плати в порядку, визначеному законодавством, ураховується факт відповідності типових умов таких договорів оренди типовим умовам оренди подібного нерухомого майна.

З точки зору експертів найбільш придатними для використання в Україні на сьогоднішній день є наступні методи дохідного підходу:

- Метод прямої капіталізації доходу.
- Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування 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. Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами;
- обґрунтування 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 непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку)

передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- обґрунтування періоду прогнозування;
- прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу за роками, кварталами або місяцями в межах прогнозованого періоду;
- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок;
- визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу;
- прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;
- визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

Отже, методи прямої капіталізації прибутків та дисконтування грошових потоків вимагають визначення чистого операційного доходу (*NOI*), що приносить об'єкт. В рамках першого методу ринкова вартість розраховується шляхом капіталізації чистого операційного прибутку за рік або за окремий інтервал часу за допомогою норми (ставки) капіталізації. Техніка дисконтування грошових потоків базується на прогнозуванні майбутніх доходів з використанням залежності вартості грошей від часу. Інвестуючи сьогодні один долар в бізнес, що дає *d* відсотків річних, через рік інвестор матиме $1+d$ доларів. Іншими словами, поточна вартість суми $1=d$ доларів, отриманих через рік, становить 1 долар. Тому для оцінки поточної вартості потоку майбутніх прибутків, на яку інвестор обмінює сьогоднішні гроші, купуючи бізнес, необхідно врахувати зменшення в часі поточної вартості грошових доходів. Згідно техніки дисконтування, поточна вартість деякої суми грошей *S*, отриманої через Греків становить $S/(1+d)$.

Тут *i* - ставка дисконту.

Таким чином, посумувавши всі прогнозовані грошові потоки з урахуванням дисконтування, отримаємо поточну вартість. Загальний вираз для розрахунку вартості методом дисконтування грошових потоків має наступний вигляд:

$$NPV = (NOI/i) + RV,$$

$$i=1$$

де *NPV*- чиста поточна вартість об'єкта;

NOI- чистий операційний дохід;

ai - коефіцієнт приведення вартості в *i* — му році, який зв'язаний зі ставкою дисконту *i* наступним співвідношенням:

$$ai = 1/(1 + d),$$

RV- вартість реверсії.

Узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням витратного, дохідного та порівняльного підходів, здійснюється з урахуванням мети і принципів оцінки, що є визначальними для конкретної мети її проведення, обсягів та рівня достовірності вихідних даних та іншої інформації, яка використовувалася під час проведення оцінки.

6. ВИБІР ПІДХОДІВ ТА МЕТОДІВ ОЦІНКИ

У цьому розділі Оцінювачем дано обґрунтування вибору оціночних підходів при проведенні даної оцінки.

Витратний підхід дозволяє точно підрахувати вартість будівництва та визначити фізичний знос приміщень. Крім фактору фізичного зносу, на вартість майна суттєвий вплив мають також функціональний та моральний зноси. У оціночній практиці України вартісне врахування цих видів зносу на даний час не формалізоване та використовується досить рідко.

Згідно Національного стандарту N 2 "Оцінка нерухомого майна" витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим (наш випадок), спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо.

Для оцінки Оцінювач планує використати порівняльний підхід. В умовах розвиненого ринку, яким є ринок нерухомості, результати порівняльного підходу мають нести "найтяжчий" ваговий множник, оскільки даний підхід базується на реальних ринкових цінах, які складаються на момент оцінки. На ринку нерухомості існують об'єкти, подібні до оцінюваного.

В основі прибуткового (дохідного) підходу лежить наступне просте твердження: вартість, відмінну від нуля, має лише той об'єкт, який приносить або здатний приносити прибуток своєму власнику. Оскільки ринок оренди нерухомості м.Христинівка не досить розвинений, для розрахунку ринкової вартості об'єкту оцінки Оцінювач не застосував дохідний підхід.

7. ОЦІНКА ЗА ПОРІВНЯЛЬНИМ ПІДХОДОМ

При застосуванні цього підходу вартість об'єкта оцінки визначається, виходячи з порівняння цін продажу подібних об'єктів. Для визначення вартості оцінюваної квартири Оцінювач застосував порівняльний підхід.

В процесі оцінки цим підходом було проведено наступний обсяг робіт:

- пошук на ринку продажу нерухомості об'єктів, що можуть бути порівняні з оцінюваним;
- аналіз та порівняння об'єктів за їх параметрами та умовами продажу;
- висновки стосовно вартості об'єкта оцінки.

Об'єктом оцінки виступає двокімнатна квартира в районі міста, що не є центральним. Після ретельного огляду ринку нерухомості міста в якості подібних об'єктів було обрано двокімнатні квартири з наближеним до місця розташування та технічними характеристиками. Слід зазначити, що обрані об'єкти порівняння мають невеликі відмінності в своїх технічних характеристиках, місці розташування та ін.

Виявити на ринку об'єкт, який можна було б вважати повним аналогом об'єкта оцінки, та на основі даних про цей аналог виконати оцінку, є неможливим внаслідок ряду причин:

1. Всі подібні об'єкти мають свої особливості з точки зору місця розташування.
2. Об'єкти порівняння мають різні технічні характеристики.

За відсутності достовірної інформації про ціни продажу подібної нерухомості ринкова вартість об'єкту оцінки визначається на основі інформації про ціни пропонування подібного майна.

Джерелом інформації щодо вартості подібних квартир став відповідний аналіз ринку нерухомості з використанням відомостей сайту www.dom.ria.ua та OLX/

В межах порівняльного підходу оцінювачем був обраний метод порівняльного аналізу на основі одиниці порівняння, а саме одиниці площі – м². Поправки були прийняті у вигляді відсотка до ціни продажу. А саме:

поправка на місцезонашування – враховує те, що об'єкти – аналоги знаходяться в різних районах;
 поправка на фізичний стан – враховує різницю в фізичному стані та матеріалі конструкцій;
 поправка на площу об'єктів-аналогів – практика продажу показує, що вартість 1м2 загальної площі приміщень зменшується для об'єктів з більшою площею;
 поправка на стан комунікацій – враховує різницю в наявності та фізичному стані комунікаційних мереж, ін.;

поправка на зниження ціни пропозиції – виходячи з досвіду ріелторських фірм, ціни продажу подібних об'єктів на 2%-5%-10% нижче, ніж ціни пропозиції.

Порядок застосування поправок – коригування виконується шляхом внесення до вартості аналогу підвищувальних поправок, якщо за відповідним елементом порівняння вартість (коштовність) аналогу нижче вартості об'єкта оцінки і зменшувальних - у протилежному випадку.

Опис об'єктів-аналогів та результати коригування надані далі в таблицях. Поправки надані у відсотках до вартостей одиниці площі аналогів;

Коригування виконується шляхом внесення до вартості аналогу підвищувальних поправок, якщо за відповідним елементом порівняння вартість аналогу нижча вартості об'єкта оцінки і зменшувальних – протилежному випадку.

Порядок застосування поправок:

№ п/п	Поправки	Об'єкт оцінки	Об'єкти порівняння			
			1	2	3	4
1	Вартість 1 кв.м., долар		520	532	489	513
2	Місцерозташування, зона	м.Миколаїв пр.Г.України	м.Миколаїв пр.Г.України	м.Миколаїв пр.Г.України	м.Миколаїв пр.Г.України	м.Миколаїв пр.Г.України
	поправка, %		0%	0%	0%	5%
3	Наявність та стан балкону/лоджії	так	так	так	так	так
	поправка, %		0%	0%	0%	0%
4	Поверховість	5/9	8/9	9/9	3/3	1/10
	поправка, %		0%	5%	5%	5%
5	планування	нове	нове	нове	старе	старе
	поправка, %		0%	0%	5%	5%
6	висота стелі	2,86	2,86	2,86	2,5	2,5
	поправка, %		0%	0%	0%	0%
7	вид опорядження	просте	відсутнє	відсутнє	покращене	покращене
	поправка, %		5%	5%	-5%	-5%
8	фізичний стан опорядження	задов	відсутнє	відсутнє	добрий	задов
	поправка, %		5%	5%	-5%	0%
9	наявність та стан інжен.комун.	задов	добрий	добрий	добрий	задов
	поправка, %		-5%	-5%	-5%	0%
10	розміщення в будинку	кутова	кутова	кутова	не кутова	кутова
	поправка, %		0%	0%	-5%	0%
11	матеріал стін будинку	цегла	цегла	цегла	цегла	цегла
	поправка, %		0%	0%	0%	0%
12	рік побудови	не встановлено	не встановлено	не встановлено	не встановлено	не встановлено
	поправка, %		0%	0%	0%	0%
13	площа квартири, кв.м.	96,7	100	94	92	73
	поправка, %		0%	0%	-5%	-5%
	Сукупна поправка, %		1,047	1,100	0,853	1,045
	Скоригована вартість 1 кв.м., долар		545	585	417	536
14	Дата пропозиції/продажу		червень 2021	червень 2021	червень 2021	червень 2021
	корегування на торг, %		-5%	-5%	-5%	-5%
	Скоригована вартість 1 кв.м., долар	513	517	556	396	509
15	Вартість після коригування долар		51740	52246	36460	37169
16	Вартість квартири, долар. (медіанне значення)	49634	1347079 гривень			

Висновок:

Ринкова вартість об'єкта оцінки, визначена за порівняльним підходом шляхом незалежної оцінки становить 1347079 (Один мільйон триста сорок сім тисяч сімдесят дев'ять гривень 00 копійок), станом на дату оцінки – 15 червня 2021р.

8. ОЦІНКА ЗА ВИТРАТНИМ ПІДХОДОМ

фізичного зносу проводилось експертом зовнішнім оглядом конструктивних елементів будівлі і приміщень квартири, що знаходиться на 5 поверсі 9 -поверхового житлового будинку. На дату огляду в цілому стан приміщень квартири був незадовільним.

Висновок: загальний фізичний знос становить **45 %**.

В цілому технічний стан конструктивів на дату оцінки був задовільним.

Коефіцієнт фізичної придатності дорівнює: $K_f = 1 - Z_f/100 = 0,55$ де:

Z_f – вартісне значення величини фізичного зносу.

6.1.3 Визначення вартості двокімнатної квартири

Назва показника	Значення
Загальна площа S , кв. М.	96,7
Будівельний об'єм, куб. м	-
Опосередкована вартість 1 кв. м, грн. (з ПДВ)	5097
Опосередкована вартість 1 кв. м, грн. (без ПДВ)	4247
Коефіцієнт фізичного зносу K_f	0,55
Відновна вартість, гривень	424629

Де 5097 – показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України по Черкаській області. (Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 10 лютого 2012 року N 52 з урахуванням ПДВ)

Висновок:

Ринкова вартість об'єкта оцінки, визначена за витратним підходом, становить **424629 (Чотириста двадцять чотири тисячі шістьсот двадцять дев'ять гривень 00 копійок)** станом на дату оцінки – **15 червня 2021р.**

9. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ

Застосовуючи різні підходи оцінки вартості об'єкта оцінювачем отримав наступні результати:

Узгодження результатів, отриманих за різними підходами

Метод оцінки	Вартість об'єкта оцінки, грн.
Порівняльний підхід	1347079
Витратний підхід	424629
Ринкова вартість	1347079

Застосовані в даній роботі підходи мають свої переваги та недоліки, а також відбивають вартість об'єкту з певних точок зору. Кожний із застосованих до оцінки методів має певну частку припущень, зроблених в ході розрахунків. Оцінювач визначив вагові коефіцієнти, що відображають рівень достовірності кожного із застосованих методів.

Зрозуміло, що в умовах розвинутого ринку нерухомості результат, отриманий за порівняльним підходом, вважається найбільш достовірним, оскільки базується на реальних даних стосовно продажу об'єктів нерухомості.

Таким чином, порівняльний підхід вважається найбільш надійним та мусить бути вирішальним при визначенні ринкової вартості об'єкту оцінки.

Враховуючи мету оцінки та наведені вище міркування в якості вирішального обрано результат, отриманий за порівняльним підходом.

Враховуючи вищенаведені міркування, Оцінювач робить висновок про ринкову вартість об'єкта оцінки отриману за порівняльним підходом.

Висновок:

Ринкова вартість об'єкта оцінки, двокімнатної квартири площею 96,7 кв. м, що знаходиться за адресою: Миколаївська обл., місто Миколаїв, проспект Героїв України, будинок 13Ж, квартира 16, складає 1347079 (Один мільйон триста сорок сім тисяч сімдесят дев'ять гривень 00 копійок), станом на дату оцінки – 15 червня 2021р.

10. СЕРТИФІКАТ ОЦІНКИ

Даний звіт є повним звітом про оцінку, що відповідає світовим стандартам та вимогам законодавчих і нормативних актів України, виконаний з застосуванням прийнятих для ринкової ситуації в Україні та рекомендованих методик оцінки.

Оцінювачі, які виконували дану роботу, на основі професійного досвіду та своїх переконань, заявляють, що:

- факти та твердження, що містяться в даному Звіті є правильними, коректними і відповідають дійсності;
- оцінювачами проведено безпосередню інспекцію об'єкта;
- наш Звіт підготовлено у відповідності до вимог Кодексу етики і Єдиних професійних стандартів оцінки Українського товариства оцінювачів;
- оцінку проведено з урахуванням усіх обмежуючих умов і передумов, накладених або умовами вихідної задачі, або введених особами, що підписали цей Звіт, самостійно. Такого роду обмеження вплинули на аналіз, думки й висновки, що викладені в Звіті;
- ми не маємо ні в сьогоденні, ні в майбутньому особистої зацікавленості чи упередженості у підході до оцінки об'єкту, що розглядається, або по відношенню до сторін, які мають до нього відношення. Оцінювач виступає як неупереджений консультант;
- оплата послуг оцінювачів не пов'язується з величиною вартості об'єкта, а отже, вартість об'єкта, визначена в даному Звіті, не є предметом фінансової зацікавленості оцінювачів;
- об'єкт оцінки за нашими припущеннями, не має прихованих дефектів, за винятком зазначених у даному Звіті, що можуть вплинути на його вартість;
- завдання на оцінку не ґрунтувалося на вимозі визначення мінімальної, максимальної чи обговореної ціни;
- методика оцінки не може бути секретом для клієнта;
- розрахована вартість визнається дійсною на дату оцінки.

Оцінювач

Суб'єкт оціночної діяльності

Керівник



Я.В. Віхарєв

(Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №0744-ПК від 19.05.2021р.; Свідцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів №4338 від 24.01.2006р.)

Фізична особа-підприємець Віхарєв Я.В.
(Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №383/19 від 14.05.2019р.)

Віхарєв Ярослав Володимирович