ТОВ «ЕССЕТ ЕКСПЕРТАЙЗ»
м.Київ, 03035, вул. Василя Липківського, 1.
тел.: +38 (044) 492 66 99
e-mail: contact@assetexpertise.com
www.assetexpertise.com

LLC «ASSET EXPERTISE»
1, Vasylya Lypkivskogo St., 03035, Kyiv
tel.: +38 (044) 492 66 99
e-mail: contact@assetexpertise.com
www.assetexpertise.com

Date: 28.06.2019

ID n○: AE/2019/233

«Затверджую»

Директор
ТОВ «ЕССЕТ ЕКСПЕРТАЙЗ»
Д.В. Зражевський
«26» листопада 2019 р.

ЗВІТ ПРО ОЦІНКУ

нерухомого та рухомого майна пансіонату «Донець» (згідно переліку), яке належить АТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ» та розташоване за адресою:

Україна, Запорізька обл., Якимівський р-н, смт Кирилівка, вул. Коса Федотова, 169

– станом на дату оцінки 28.06.2019 р.

Оцінювач,
(Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МІБ і ФДМУ МФ № 209 від 07.10.2017 р.)

Т.Ю. Ткач

Оцінювач,
(Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 611 від 30.04.2014 р.; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача ФДМУ і ТОВ «НКЦ «Експерт-Л» МФ № 56 від 05.04.2014 р.)

Ю.В. Белебеха

м. Київ – 2019 р.

ЗМІСТ

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ 3

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ 4

1.1. ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ 4
1.2. ПРОЦЕДУРА ВИКОНАННЯ ОЦІНКИ 4
1.3. ОСНОВНІ ПРИПУЩЕННЯ Й ОБМЕЖЕННЯ, В РАМКАХ ЯКИХ ВИКОНАНА ОЦІНКА 5
1.4. КОНФЛІКТ ІНТЕРЕСІВ 5
1.5. ВИКОРИСТАНА НОРМАТИВНО-ДОВІДКОВА ЛІТЕРАТУРА 6
1.6. ОСНОВНІ ПОНЯТТЯ І ВИЗНАЧЕННЯ 6

2. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ 10

2.1. ІДЕНТИФІКАЦІЙНІ ДАНІ ВЛАСНИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ. 10
2.2. ІДЕНТИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ 11
2.3. МІСЦЕРОЗТАШУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ 16
2.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, НА ЯКІЙ РОЗТАШОВАНИЙ ОБ’ЄКТ ОЦІНКИ 18
2.5. ТЕХНІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА НЕРУХОМОГО МАЙНА 18
2.6. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕХНІЧНОГО СТАНУ РУХОМОГО МАЙНА, ЯКЕ ВХОДИТЬ ДО СКЛАДУ ОБ‘ЄКТА ОЦІНКИ 23

3. МЕТОДИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ ОЦІНКИ 26

3.1. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ (НЕВ) ОБ’ЄКТА ОЦІНКИ 26
3.2. ОБҐРУНТУВАННЯ БАЗИ ОЦІНКИ 26
3.3. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ОЦІНКИ 27
3.4. МЕТОДИКА ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ 29
3.5. МЕТОДИКА ВИТРАТНОГО ПІДХОДУ 29

4. ОГЛЯД РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ 31

4.1. ЕКОНОМІЧНИЙ ОГЛЯД. 31
4.2. ОГЛЯД РИНКУ НЕРУХОМОСТІ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗАПОРІЗЬКОЇ ОБЛАСТІ 33

5. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЯКЕ ВХОДИТЬ ДО СКЛАДУ ОБ’ЄКТУ ОЦІНКИ 35

5.1. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА В РАМКАХ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ 35
5.1.1. ПРОЦЕДУРА РОЗРАХУНКІВ. ОБМЕЖЕННЯ Й ПРИПУЩЕННЯ 35
5.1.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТІВ ПОРІВНЯННЯ 37
5.1.3. ОБҐРУНТУВАННЯ КОРИГУВАНЬ 42
5.1.4. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА У СКЛАДІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ ПОРІВНЯЛЬНИМ ПІДХОДОМ. 46
5.2. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА В РАМКАХ ВИТРАТНОГО ПІДХОДУ 50
5.2.1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ. 50
5.2.2. ВИЗНАЧЕННЯ ПОВНОЇ ВАРТОСТІ ЗАМІЩЕННЯ 51
5.2.3. РОЗРАХУНОК НАКОПИЧЕНОГО ЗНОСУ ТА ЗВЗ 51
5.3. УЗГОДЖЕННЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ І ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА У СКЛАДІ ОБ’ЄКТА ОЦІНКИ 61

6. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РУХОМОГО МАЙНА, ЯКЕ ВХОДИТЬ ДО СКЛАДУ ОБ’ЄКТУ ОЦІНКИ 68

6.1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ 68
6.2. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РУХОМОГО МАЙНА, ЯКЕ ВХОДИТЬ ДО СКЛАДУ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ, У РАМКАХ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ 68
6.3. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РУХОМОГО МАЙНА, ЯКЕ ВХОДИТЬ ДО СКЛАДУ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ, У РАМКАХ ВИТРАТНОГО ПІДХОДУ 69
6.3.1. Визначення залишкової вартості заміщення рухомого майна, яке входить до складу Об’єкту оцінки, в рамках витратного підходу 69
6.3.2. Визначення залишкової вартості відтворення спеціалізованого майна, яке входить до складу Об’єкту оцінки, в рамках витратного підходу 70
6.4. УЗГОДЖЕННЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ І ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ РУХОМОГО МАЙНА У СКЛАДІ ОБ’ЄКТА ОЦІНКИ 72

7. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ І ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ 73

8. ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСЬ МАЙНА 74

9. ДОДАТКИ: 75

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ:

Нерухоме та рухоме майно пансіонату «Донець» (згідно переліку), яке належить АТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ» та розташоване за адресою: Україна, Запорізька обл., Якимівський р-н, смт Кирилівка, вул. Коса Федотова, 169

Замовник:	**АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ» (АТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ»)** 04053, м.Київ, вул. Кудрявська, буд. 26/28. Код ЄДРПОУ: 30019775
Суб'єкт оціночної діяльності (Оцінювач):	**ТОВ «ЕССЕТ ЕКСПЕРТАЙЗ»** 03124, м. Київ, вул. М.Василенка, будинок 7-А. (сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, виданий Фондом державного майна України № 451/18 від 29.05.2018 р.; ліцензія на землеоціночні роботи Серія АЕ № 191377 від 13.05.2015 р. видана Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру)
Підстава для проведення оцінки:	Договір №УГВ/2304/36-19 від 01.08.2019 р. про надання послуг з незалежної оцінки укладений між ТОВ «ЕССЕТ ЕКСПЕРТАЙЗ» та АТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ»
Мета оцінки:	Для продажу майна
Вид вартості:	Ринкова (без ПДВ та з ПДВ)
Дата оцінки:	28.06.2019 р.
Дата випуску звіту:	26.11.2019 р.
Валюта оцінки:	Українська гривня
Курс НБУ на дату оцінки:	1 дол. США = 26,1663820 грн.
Підходи до оцінки:	Порівняльний підхід; Витратний підхід (методи залишкової вартості заміщення і відтворення).

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ:

Ринкова вартість нерухомого та рухомого майна пансіонату «Донець» (згідно переліку), яке належить АТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ» та розташоване за адресою: Україна, Запорізька обл., Якимівський р-н, смт Кирилівка, вул. Коса Федотова, 169, станом на дату оцінки 28.06.2019 р., складає:

без включення суми податку на додану вартість:

16 655 782 грн (Шістнадцять мільйонів шістсот п'ятдесят п'ять тисяч сімсот вісімдесят дві гривні),

з включенням суми податку на додану вартість:

19 986 938,40 (Дев'ятнадцять мільйонів дев'ятсот вісімдесят шість тисяч дев'ятсот тридцять вісім гривень 40 копійок),

в тому числі:

№ з/п	Тип майна	К-ть інв. од.	К-ть, од.	Ринкова вартість, грн. (без ПДВ)	Ринкова вартість, грн. (з ПДВ)
1	Нерухоме майно (будівлі, споруди та інженерні мережі)	68	68	15 124 417,00	18 149 300,40
2	Рухоме майно (машини та обладнання, меблі та пристосування, КТЗ, побутова техніка та інше)	516	3 261	1 531 365,00	1 837 638,00
РАЗОМ:		**584**	**3 315**	**16 655 782,00**	**19 986 938,40**

Пооб'єктні результати визначення ринкової вартості Об'єкта оцінки представлені в таблиці 7.1 Додатку 7 до Звіту.

Оцінювач, **Т.Ю. Ткач**
(Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МІБ і ФДМУ МФ № 209 від 07.10.2017 р.)

Оцінювач, **Ю.В. Белебеха**
(Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 611 від 30.04.2014 р.; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача ФДМУ і ТОВ «НКЦ «Експерт-Л» МФ № 56 від 05.04.2014 р.)

Директор ТОВ «ЕССЕТ ЕКСПЕРТАЙЗ» **Д.В. Зражевський**

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ

Звіт про оцінку виконаний суб'єктом оціночної діяльності України компанією ТОВ "ЕССЕТ ЕКСПЕРТАЙЗ" (сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, виданий Фондом державного майна України № 451/18 від 29.05.2018 р.; Ліцензія на землеоціночні роботи Серія АЕ № 191377 від 13.05.2015 р. видана Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру) (далі по тексту - "Оцінювач"), відповідно до Договору №УГВ/2304/36-19 від 01.08.2019 р. про надання послуг незалежної оцінки ринкової вартості майна укладений між ТОВ «ЕССЕТ ЕКСПЕРТАЙЗ» і АТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ» (далі по тексту – "Замовник").

Об'єкт оцінки: нерухоме та рухоме майно пансіонату «Донець» (згідно переліку), яке належить АТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ» та розташоване за адресою: Україна, Запорізька обл., Якимівський р-н, смт Кирилівка, вул. Коса Федотова, 169, а саме:

№ з/п	Тип майна	К-ть інв. од.	К-ть, од.	Первісна вартість, грн.	Залишкова балансова вартість станом на 28.06.2019 р., грн
1	Нерухоме майно (будівлі, споруди та інженерні мережі)	68	68	11 499 940,00	10 745 632,85
2	Рухоме майно (машини та обладнання, меблі та пристосування, КТЗ, побутова техніка та інше)	516	3 261	1 190 471,04	304 914,45
РАЗОМ:		**584**	**3 315**	**12 690 411,04**	**11 050 547,30**

Замовник: АТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ».

Мета оцінки: для продажу майна.

Дата оцінки: 28.06.2019 р.

Вид вартості, яка визначається - ринкова (без ПДВ та з ПДВ).

Згідно з визначеннями Національного стандарту №1 «Загальні положення оцінки майна й майнових прав», затвердженого постановою КМ України від 10.09.2003 г. №1440:

«Ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за згодою, укладеному між покупцем і продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна зі сторін діяла зі знанням справи, розважливо й без примусу».

Ринкова вартість Об'єкта оцінки визначається без урахування податку на додану вартість з округленням її величини до цілих в еквіваленті «грн.» (за правилами математичного округлення).

Стандарти, згідно яким виконується оцінка:

- Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна й майнових прав», затверджений постановою КМУ від 10.09.2003р. № 1440;
- Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою КМУ від 28.10.2004р. № 1442.

Цей Звіт є повним оповідальним звітом про оцінку майна, який відповідає вимогам Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12.06.2001 № 2658-III.

Валюта оцінки: Українська гривня. Усі вартості, що приводяться й розраховуються в іноземній валюті, не є об'єктами фінансових дій, а використовуються тільки для зручності розрахунків та показовості проміжних і кінцевих результатів. Підсумкова величина ринкової вартості Об'єкту оцінки визначається з урахуванням округлення її величини до цілих гривень, за правилами математичного округлення.

Курс НБУ на дату оцінки: 1 USD = 26,1663820 грн.

Форма звіту про оцінку - письмова оповідь.

1.2. ПРОЦЕДУРА ВИКОНАННЯ ОЦІНКИ

Визначення вартості Об'єкта оцінки включало наступні етапи:

- збір та аналіз даних про правовий статус Об'єкта оцінки, його склад, технічні, функціональні та інших характеристики;
- визначення правових обмежень, які можуть мати вплив на вартість об'єкта нерухомості;
- огляд Об'єкта (без здійснення спеціальної технічної експертизи);
- збір інформації про стан ринку щодо Об'єкта оцінки й подібного майна;
- обґрунтування методичних підходів, методів і оцінних процедур, які можуть бути застосовані для оцінки вартості майна;
- розрахунок вартості Об'єкта оцінки шляхом застосування порівняльного та витратного підходів;
- узгодження результатів і оформлення звіту про оцінку майна.

1.3. ОСНОВНІ ПРИПУЩЕННЯ Й ОБМЕЖЕННЯ, В РАМКАХ ЯКИХ ВИКОНАНА ОЦІНКА

Дана оцінка виконана в рамках наступних припущень:

1. При виконанні даної оцінки Оцінювач виходив із припущення, що на дату оцінки права третіх осіб на Об'єкт, у тому числі права оренди, крім тих, що описано у Звіті, відсутні.
2. Вся документація по Об'єкту відповідає правовим вимогам, а його використання не припускає яких-небудь порушень правових норм у майбутньому. Якщо документація по Об'єкту виявиться невірною, ми залишаємо за собою право вносити зміни в дану оцінку.
3. Представники Оцінювача не проводили, як частину цієї роботи, технічну експертизу нерухомості, а також не враховували можливе зараження Об'єкта токсичними й шкідливими речовинами або різними електромагнітними й іншими випромінюваннями над територією Об'єкта й/або в районі його розташування. Таким чином, оцінка ринкової вартості Об'єкта оцінки проводилась виходячи з припущення відсутності невидимих і таких, що не визначаються у ході візуальної інспекції, дефектів, які могли б помітно погіршити його комерційне використання.
4. Замовником було надано частково правовстановлюючі документи на оцінюване нерухоме майно. Технічні паспорти надані не були, у зв'язку з чим Оцінювач не мав змоги повністю ідентифікувати всі об'єкти нерухомості, а також ідентифікувати їх технічні та конструктивні характеристики. Інформація про загальну площу, характеристики об'єктів нерухомого майна тощо наводиться у звіті у відповідності до наданої Замовником довідки з інформацією щодо основних засобів пансіонату «Донець» (Додаток 2 до даного звіту).
5. Оцінювач не отримав від Замовника пооб'єктну інформацію по кожній одиниці оцінюваного рухомого майна, тому ідентифікація оцінюваного рухомого майна виконувалась лише на підставі даних зазначених в балансовій довідці та по результатам візуального огляду за місцем розташування.

Обґрунтування інших припущень, у рамках яких визначалася вартість Об'єкта оцінки, наведено у відповідних розділах Звіту.

Даний Звіт може розглядатися тільки з урахуванням наступних обмежуючих умов:

1. Цей Звіт є достовірним тільки при розгляді його в повному обсязі і використанні з метою, зазначеною у ньому, й не може бути використаний ні для яких інших цілей.
2. Об'єкт оцінки вільний від будь-яких додаткових сервітутів, крім зазначених у правовстановлюючих документах.
3. Думка оцінювачів щодо вартості Об'єкта дійсна тільки на дату проведення оцінки. Оцінювачі не приймають на себе відповідальність за наступні зміни соціальних, економічних, юридичних і природних умов, які можуть вплинути на вартість оцінюваного майна.
4. Замовник відповідає за точність і адекватність всієї наданої інформації.
5. Оцінювач в рамках даної роботи не проводив due diligence юридичної документації на Об'єкт оцінки й при виникненні питань повинен бути проведений додатковий аналіз даних документів.
6. За змістом статей 12, 33 ЗУ «Про оцінку майна, майнових прав...» звіт про оцінку майна не створює жодних правових наслідків для учасників правовідносин з оцінки майна, а лише відображає та підтверджує зроблені суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання висновки та його дії стосовно реалізації своєї практичної діяльності з визначених питань.
7. Ні Замовник, ні Оцінювач не можуть використовувати даний Звіт (або будь-яку його частину) інакше, чим це передбачено договором між Замовником і Оцінювачем і метою даного Звіту.
8. Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, і всіх висновків, які э в даному Звіті.
9. Замовник оцінки одноосібно відповідає за всі юридично значимі рішення, прийняті їм у зв'язку із цим Звітом. Звіт являє собою лише незалежне судження Оцінювача, що саме по собі не породжує ніяких правових наслідків щодо об'єкта оцінки.
10. Оцінювач не несе відповідальності за збитки, понесені Замовником або третіми особами у випадку поширення, публікації або використання даного Звіту з метою, що суперечать положенням даного розділу. Оцінювач хотів би підкреслити, що він несе відповідальність, відповідно до договору між Оцінювачем і Замовником, тільки перед Замовником, і не має ніяких зобов'язань перед третіми особами.
11. Всі розрахунки проводилися в програмі Microsoft Excel. Розрахунки, наведені в цьому звіті, представлені округленими цифрами. Підсумкові розрахунки проводилися на підставі точних цифр. У випадку якщо проводиться перерахунок на підставі округлених значень, то результат може відрізнятися від наведеного у Звіті результату. Проте, описана відмінність не має впливу на точність підсумкової вартості Об'єкта оцінки.

1.4. КОНФЛІКТ ІНТЕРЕСІВ

Ми, базуючись на наших знаннях і впевненості, підтверджуємо, що:

- Проводили огляд об'єктів оцінки (без здійснення спеціальної технічної експертизи);
- Фактичні дані, представлені у Звіті - достовірні;
- Наведений аналіз і висновки обмежуються тільки представленими у Звіті висновками й обмежувальними умовами і є нашими власними професійними судженнями;

- У нас немає специфічних поточних і/або очікуваних інтересів стосовно оцінюваного об'єкта, особистій зацікавленості в результатах оцінки або якого-небудь упередження у відношенні якої-небудь зацікавленої сторони;
- Розмір нашого гонорару жодним чином не пов'язаний з визначеною вартістю та не обумовлений порядком її визначення, з нашими судженнями про вартість у цілому, з якою-небудь іншою подією пов'язаною з визначеним значенням вартості.

1.5. ВИКОРИСТАНА НОРМАТИВНО-ДОВІДКОВА ЛІТЕРАТУРА

1. Національні стандарти оцінки:

- Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою КМ України від 10.09.2003 р. №1440;
- Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28 жовтня 2004 року.

2. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.06.2001 № 2658-III.

3. «Методика оцінки майна», затверджена поставою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891.

4. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости.: Пер. с англ.- М.: Дело, 1997.- 480 с.

5. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости: Учебное пособие.: Пер. с англ.- М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.- 231 с.

6. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб, ТОО “Технобалт”, 1995;

7. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М., “Дело”, 1998.

8. О. Охтень. Недвижимость личного пользования. Классификация и методы оценки. К., АН "Янус", 1998.

9. Marshall Valuation Service, 2007, Marshall & Swift, 915 Wilshire Blvd., 8th Floor, Los Angeles, CA 90017.

10. «Середні нормативні терміни служби основних фондів установ і організацій», затверджені наказом Держбуду СРСР № 9-17-ІБ від 28.02.1972 р.

11. «Єдині норми амортизаційних відрахувань на повне відтворення основних засобів», затверджені наказом Ради Міністрів СРСР від 22.10.1990 р № 1072 ».

12. «Правила оцінки фізичного зносу будівель», затверджені наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України № 21 від 03.02.2009 р.

13. «Оценивая машины и оборудование»/ под ред. Дж. Алико, 1995 г.;

14. Сухомлин В.Ф., Шалаев В.М. «Оборудование как объект оценки: Справочное пособие» – К., 2008;

15. «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования»/ под ред. В. Рутгайзера. – Г., "Дело", 1998;

16. Саприпкий Э.Б. «Методология оценки стоимости промышленного оборудования» – М., РТО, 1997;

17. А. Огаджанян «Общие принципы оценки физического износа машин и оборудования», Вестник оценки №1 2002р., с. 26-28;

18. «Оценка машин и оборудования учебные материалы», подготовленные для семинаров ИЭР Всемирного Банка Подвальным Р.Б. и Рэтэром Э.В.;

19. Семинар «Оценка машин и оборудования» Приднепровская государственная академия строительства и архитектуры, г. Днепропетровск 1998 г.;

20. Дані Національного банку України – http://www.bank.gov.ua.

21. Дані Державної служби статистики http://www.ukrstat.gov.ua

22. Дані Мінрегіонбуду http://www.minregion.gov.ua.

1.6. ОСНОВНІ ПОНЯТТЯ І ВИЗНАЧЕННЯ

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»:

Майно – об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, в тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності;

Майнові права – будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги.

Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна й майнових прав» (далі, якщо не вказано інше НС №1):

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

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

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

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

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

Об'єкти оцінки – 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;

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;

Об'єкти оцінки у нематеріальній формі – об'єкти оцінки, які не існують у матеріальній формі, але дають змогу отримувати певну економічну вигоду. До об'єктів у нематеріальній формі належать фінансові інтереси (частки (паї, акції), опціони, інші цінні папери та їх похідні, векселі, дебіторська і кредиторська заборгованість тощо), а також інші майнові права;

Об'єкти оцінки у формі цілісного майнового комплексу (цілісний майновий комплекс) – об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність. Цілісними майновими комплексами є підприємства, а також їх структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності;

Бізнес – певна господарська діяльність, яка провадиться або планується для провадження з використанням активів цілісного майнового комплексу;

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

Спеціалізоване майно – майно, що, як правило, не буває самостійним об'єктом продажу на ринку і має найбільшу корисність та цінність у складі цілісного майнового комплексу;

Надлишкове майно – майно, що не використовується у господарській діяльності підприємства і максимальна цінність якого досягається внаслідок відчуження;

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;

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;

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

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

Ймовірна сума грошей – найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець;

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

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

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

Строк експозиції – строк, протягом якого об'єкт оцінки може бути виставлений для продажу на ринку з метою забезпечення його відчуження за найвищою ціною і тривалість якого залежить від співвідношення попиту та пропонування на подібне майно, кількості потенційних покупців, їх купівельної спроможності та інших факторів;

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

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);

Вартість ліквідації – вартість, яку очікується отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав корисність відповідно до своїх первісних функцій;

Спеціальна вартість – сума ринкової вартості та надбавки до неї, яка формується за наявності нетипової мотивації чи особливої заінтересованості потенційного покупця (користувача) в об'єкті оцінки;

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

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

Оціночна вартість – вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних;

Дисконтування – визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє;

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

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

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

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

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

Вартість реверсії – вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозним.

Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» (далі, якщо не вказано інше НС №2):

Земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень;

Земельне поліпшення – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо);

Невід'ємне поліпшення нерухомого майна – результати заходів, спрямованих на покращення фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких призведе до зменшення ринкової вартості відповідно земельної ділянки та (або) земельних поліпшень;

Надлишкове поліпшення нерухомого майна – результати заходів, спрямованих на зміну фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких не призведе до зміни ринкової вартості земельної ділянки та (або) земельних поліпшень. Вартість надлишкових поліпшень є позитивною різницею між витратами на заміщення (відтворення) та приростом ринкової вартості, що зумовлений такими витратами;

Будівлі – земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;

Приміщення – частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу;

Вбудовані приміщення – приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будівлі;

Прибудовані приміщення – приміщення, що прибудовані до основної будівлі та мають з нею хоча б одну спільну стіну;

Вбудовано-прибудовані приміщення – приміщення, частина внутрішнього об'єму яких є частиною внутрішнього об'єму основної будівлі, а інша частина - прибудованою;

Споруди - земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тонелі, естакади, мости тощо);

Передавальні пристрої – земельні поліпшення, створені для виконання спеціальних функцій з передачі енергії, речовини, сигналу, інформації тощо будь-якого походження та виду на відстань (лінії електропередачі, трубопроводи, водопроводи, теплові та газові мережі, лінії зв'язку тощо);

Об'єкти незавершеного будівництва – будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані;

Функціональний аналог – нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки;

Існуюче використання – фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки;

Альтернативне використання – можливі варіанти використання нерухомого майна, які відрізняються від існуючого використання та розглядаються під час аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;

Строк економічного життя земельних поліпшень – період, протягом якого дохід, що отримується або передбачається отримати від земельних поліпшень, перевищує операційні витрати, пов'язані з отриманням цього доходу. Строк економічного життя земельних поліпшень відображає строк, протягом якого витрати на підтримання земельних поліпшень у придатному для експлуатації стані є такими, що скуповуються;

Залишковий строк економічного життя земельних поліпшень – строк від дати оцінки до закінчення строку економічного життя земельних поліпшень;

Фактичний вік земельних поліпшень – період від початку експлуатації земельних поліпшень до дати оцінки; валовий дохід - сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних з об'єктом оцінки;

Операційні витрати – прогнозовані витрати власника, пов'язані з отриманням валового доходу. До операційних не належать витрати на обслуговування боргу та податків, що сплачуються від величини прибутку, отриманого від використання об'єкта оцінки, єдиного податку, фіксованого податку;

Чистий операційний дохід – дохід, що визначається як різниця між валовим доходом та операційними витратами;

Рентний дохід (земельна рента) – дохід, що може бути отриманий із землі як засобу виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, отримуваної на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника;

Об'єкт порівняння – подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу.

2. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

2.1. ІДЕНТИФІКАЦІЙНІ ДАНІ ВЛАСНИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ.

Оцінці підлягає нерухоме та рухоме майно, яке належить АТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ» (за переліком). Ідентифікаційні дані власника Об'єкта оцінки наведені в табл. 2.1.

Таблиця 2.1

Повне найменування юридичної особи та скорочене у разі його наявності	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ» (АТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ»)
Повне та скорочене найменування юридичної особи англійською мовою у разі їх наявності	JOINT STOCK COMPANY "UKRGASVYDOBUVANNYA" (JSC "UKRGASVYDOBUVANNYA")
Організаційно-правова форма	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
Назва юридичної особи	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "УКРГАЗВИДОБУВАННЯ"
Ідентифікаційний код юридичної особи	30019775
Місцезнаходження юридичної особи	04053, м.Київ, вул. Кудрявська, буд. 26/28
Види діяльності	Код КВЕД 28.14 Виробництво інших кранів і клапанів; Код КВЕД 28.29 Виробництво інших машин і устаткування загального призначення, н. в. і. у.; Код КВЕД 28.92 Виробництво машин і устаткування для добувної промисловості та будівництва; Код КВЕД 28.99 Виробництво інших машин і устаткування спеціального призначення, н. в. і. у.; Код КВЕД 01.11 Вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур; Код КВЕД 01.41 Розведення великої рогатої худоби молочних порід; Код КВЕД 01.46 Розведення свиней; Код КВЕД 01.47 Розведення свійської птиці; Код КВЕД 01.50 Змішане сільське господарство; Код КВЕД 06.10 Добування сирої нафти; Код КВЕД 06.20 Добування природного газу (основний); Код КВЕД 08.99 Добування інших корисних копалин та розроблення кар'єрів, н. в. і. у.; Код КВЕД 09.10 Надання допоміжних послуг у сфері добування нафти та природного газу; Код КВЕД 10.11 Виробництво м'яса; Код КВЕД 10.12 Виробництво м'яса свійської птиці; Код КВЕД 10.13 Виробництво м'ясних продуктів; Код КВЕД 10.41 Виробництво олії та тваринних жирів; Код КВЕД 10.51 Перероблення молока, виробництво масла та сиру; Код КВЕД 19.20 Виробництво продуктів нафтоперероблення; Код КВЕД 25.11 Виробництво будівельних металевих конструкцій і частин конструкцій; Код КВЕД 25.29 Виробництво інших металевих баків, резервуарів і контейнерів; Код КВЕД 43.13 Розвідувальне буріння; Код КВЕД 45.20 Технічне обслуговування та ремонт автотранспортних засобів; Код КВЕД 81.10 Комплексне обслуговування об'єктів; Код КВЕД 85.32 Професійно-технічна освіта; Код КВЕД 86.10 Діяльність лікарняних закладів; Код КВЕД 93.11 Функціювання спортивних споруд; Код КВЕД 93.12 Діяльність спортивних клубів; Код КВЕД 96.02 Надання послуг перукарнями та салонами краси; Код КВЕД 46.71 Оптова торгівля твердим, рідким, газоподібним паливом і подібними продуктами; Код КВЕД 47.11 Роздрібна торгівля в неспеціалізованих магазинах переважно продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами; Код КВЕД 47.19 Інші види роздрібної торгівлі в неспеціалізованих магазинах; Код КВЕД 47.30 Роздрібна торгівля пальним; Код КВЕД 49.20 Вантажний залізничний транспорт; Код КВЕД 49.41 Вантажний автомобільний транспорт; Код КВЕД 49.42 Надання послуг перевезення речей (переїзду); Код КВЕД 49.50 Трубопровідний транспорт; Код КВЕД 52.10 Складське господарство; Код КВЕД 52.24 Транспортне оброблення вантажів; Код КВЕД 55.10 Діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщування; Код КВЕД 55.20 Діяльність засобів розміщування на період відпустки та іншого тимчасового проживання; Код КВЕД 55.90 Діяльність інших засобів тимчасового розміщування; Код КВЕД 56.10 Діяльність ресторанів, надання послуг мобільного харчування; Код КВЕД 56.29 Постачання інших готових страв; Код КВЕД 56.30 Обслуговування напоями; Код КВЕД 68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна; Код КВЕД 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна; Код КВЕД 71.12 Діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах;

	Код КВЕД 72.19 Дослідження й експериментальні розробки у сфері інших природничих і технічних наук; Код КВЕД 74.90 Інша професійна, наукова та технічна діяльність, н. в. і. у.; Код КВЕД 33.12 Ремонт і технічне обслуговування машин і устаткування промислового призначення; Код КВЕД 33.17 Ремонт і технічне обслуговування інших транспортних засобів; Код КВЕД 33.19 Ремонт і технічне обслуговування інших машин і устаткування; Код КВЕД 33.20 Установлення та монтаж машин і устаткування; Код КВЕД 35.11 Виробництво електроенергії; Код КВЕД 35.12 Передача електроенергії; Код КВЕД 35.13 Розподілення електроенергії; Код КВЕД 35.14 Торгівля електроенергією; Код КВЕД 35.22 Розподілення газоподібного палива через місцеві (локальні) трубопроводи; Код КВЕД 35.30 Постачання пари, гарячої води та кондиційованого повітря; Код КВЕД 36.00 Забір, очищення та постачання води; Код КВЕД 37.00 Каналізація, відведення й очищення стічних вод; Код КВЕД 38.31 Демонтаж (розбирання) машин і устаткування; Код КВЕД 42.21 Будівництво трубопроводів
Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи – у разі, коли державна реєстрація юридичної особи була проведена після набрання чинності Законом України "Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців"	Дата державної реєстрації: 28.08.1998 Дата запису: 27.12.2012 Номер запису: 1 074 145 0000 044263
Дані органів статистики про основний вид економічної діяльності юридичної особи, визначений на підставі даних державних статистичних спостережень відповідно до статистичної методології за підсумками діяльності за рік	Код КВЕД 06.20 Добування природного газу
Дані про перебування юридичної особи в процесі припинення	Не перебуває в процесі припинення

2.2. ІДЕНТИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Оцінці підлягає нерухоме та рухоме майно, яке належить АТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ» (за переліком).

Згідно з запитом Оцінювача Замовником була надана балансова довідка для ідентифікації активів в обліку підприємства (Додаток №3 до Звіту).

Також Замовником були надані копії документів (Додаток №3 до Звіту), що підтверджують правовий статус і технічні характеристики нерухомого майна, що оцінюється.

У таблиці 2.2. наведена інформація про документи на Об'єкт оцінки та ідентифікаційні дані про Об'єкт оцінки, установлені на підставі наданих документів.

Таблиця 2.2.

Реквізити документа			Ідентифікаційні дані про Об'єкт оцінки			
Назва	Номер	Дата	Власник	Назва	Адреса	Площа, кв.м.
Свідоцтво про право власності на нерухоме майно	3518894	16 05 13	Публічне акціонерне товариство "Укргазвидобування"	пансіонат "Донець"	Запорізька обл., Якимівський р-н, смт Кирилівка, вул. Коса Федотова, 169	2 323,2
Витяг з Державного реєсту речових прав на нерухоме майно про реєстрацію прав та їх обтяжень	4040865	28 05 13	Публічне акціонерне товариство "Укргазвидобування"	пансіонат "Донець"	Запорізька обл., Якимівський р-н, смт Кирилівка, вул. Коса Федотова, 169	2 323,2
Інші документи:						
Довідки з інформацією щодо основних засобів пансіонату «Донець»						
Державний акт від 24.06.2009 р. Серія ЯЯ №114903 на право постійного користування земельною ділянкою площею 2,5000 га під розміщення пансіонату "Донець"						
Примітки:						
Замовником було надано частково правовстановлюючі документи на оцінюване нерухоме майно. Технічні паспорти надані не були, у зв'язку з чим Оцінювач не мав змоги повністю ідентифікувати всі об'єкти нерухомості, а також ідентифікувати їх технічні та конструктивні характеристики. Інформація про загальну площу, характеристики об'єктів нерухомого майна тощо наводиться у звіті у відповідності до наданої Замовником довідки з інформацією щодо основних засобів пансіонату «Донець».						

Ідентифікація права в нерухомому майні, яке підлягає оцінці: Відповідно до наданих документів, оцінці підлягає право власності АТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ» на оцінюване майно.

Поточне використання Об'єкта оцінки – не використовується, колишній пансіонат «Донець» (згідно інформації, наданої Замовником, пансіонат припинив діяльність 11.12.2017р.)

В таблиці 2.3. представлені результати ідентифікації нерухомого майна у складі об'єкта оцінки згідно з інформацією з балансу АТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ» та наданих Замовником документів.

Таблиця 2.3.

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Найменування об'єкта згідно Свідоцтва про право власності	Адреса місцезнаходження основного засобу	Дата вводу в експлуатацію	К-ть, од.	Рахунок обліку	Загальна площа, кв.м.[1]
1.1	**НЕРУХОМЕ МАЙНО – НЕЖИТЛОВІ БУДІВЛІ ТА СПОРУДИ (ЗА ПЕРЕЛІКОМ), В ТОМУ ЧИСЛІ:**							
1	310001010092	Котедж на вісім сімей, літ.Л, р.н. 60330923203	Котедж на вісім сімей	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.05.2006	1	10301000	314,0
2	310011001032	Котедж на чотири сім'ї, літ.Д, р.н. 60330923203	Котедж на чотири сім'ї	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.09.2000	1	10301000	283,0
3	310011001072	Котедж на дві сім'ї, літ.Е, р.н. 60330923203	Котедж на дві сім'ї	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	30.06.2003	1	10301000	171,0
4	320010001003	Їдальня, літ.А, р.н. 60330923203	Їдальня	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	467,0
5	320011003081	Оздоровчий комплекс з кафетерієм, літ.М, р.н. 60330923203	Оздоровчий комплекс з кафетерієм	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	31.07.2005	1	10301000	656,0
6	320021001009	Сторожка, літ.Ж, р.н. 60330923203	Сторожка	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	13,0
7	320022001004	СЛУЖЕБНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	150,0
8	320030000088	Проезды и пешеходные дорожки	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.05.2006	1	10301000	–
9	320030001012	Внутрішньоплощадочні дороги с автостоянкой	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	–
10	320040001002	ДУШЕВЫЕ	Душова	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	81,3
11	320040001025	ТП, літ.І, "Танцювальний майданчик", р.н. 60330923203	Танцювальний майданчик	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	–
12	320040001027	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЯ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	2,3
13	320040001070	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЕ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	2,3
14	330011001010	Адміністративно-побутовий корпус, літ.Б, р.н. 60330923203	Адміністративно-побутовий корпус	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	458,0
15	330014001006	ДОМИК ДЕРЕВЯННЫЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	42,1
16	330014001037	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	42,1
17	330014001038	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	42,1
18	330014001039	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	42,1
19	330014001040	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	42,1
20	330014001041	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	42,1

[1] Згідно довідки з інформацією щодо основних засобів пансіонату «Донець», наданої Замовником

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Найменування об'єкта згідно Свідоцтва про право власності	Адреса місцезнаходження основного засобу	Дата вводу в експлуатацію	К-ть, од.	Рахунок обліку	Загальна площа, кв.м.[1]
1.1	**НЕРУХОМЕ МАЙНО – НЕЖИТЛОВІ БУДІВЛІ ТА СПОРУДИ (ЗА ПЕРЕЛІКОМ), В ТОМУ ЧИСЛІ:**							
21	330014001042	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	42,1
22	330014001043	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	42,1
23	330014001044	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	42,1
24	330014001045	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	42,1
25	330014001046	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	42,1
26	330014001047	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	42,1
27	330014001048	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	42,1
28	330014001049	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	42,1
29	330014001050	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	42,1
30	330014001051	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	42,1
31	330014001052	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	42,1
32	330014001053	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	42,1
33	330661003093	Водонапорная башня с натяж.арматурой	Водонапірна башня	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	06.05.2008	1	10301000	–
34	330720001014	АРТСКВАЖИНА	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	–
35	330820001016	ЕМКОСТЬ СЖИЖЕННОГО ГАЗА	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	–
36	331040001007	ВАГОН ОБЩЕЖИТИЕ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	27,0
37	331040001008	ВАГОН-ДОМИК	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	27,0
38	331040001029	ВАГОН-ПРАЧЕЧНАЯ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.04.1998	1	10301000	27,0
39	331040001030	ВАГОН-ДОМИК	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1998	1	10301000	27,0
40	331040001034	ВАГОН-ДОМИК	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.04.1995	1	10301000	27,0
41	331040001035	ВАГОН-ДОМИК	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.04.1995	1	10301000	27,0
42	331040001037	ВАГОН-ДОМИК	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.04.1995	1	10301000	27,0
43	331040001056	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	27,0

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Найменування об'єкта згідно Свідоцтва про право власності	Адреса місцезнаходження основного засобу	Дата вводу в експлуатацію	К-ть, од.	Рахунок обліку	Загальна площа, кв.м.[1]
1.1	**НЕРУХОМЕ МАЙНО – НЕЖИТЛОВІ БУДІВЛІ ТА СПОРУДИ (ЗА ПЕРЕЛІКОМ), В ТОМУ ЧИСЛІ:**							
44	331040001057	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	27,0
45	331040001060	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	27,0
46	331040001061	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	27,0
47	331040001067	ВАГОН-ДОМИК	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	27,0
48	331040001068	ВАГОН-ДОМИК	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	27,0
49	331040001069	ВАГОН-ДОМИК	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	27,0
50	331060003100	Наблюдательный пост	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	30.06.2008	1	10301000	–
51	331151001024	ОГРАЖДЕНИЕ МЕТАЛЛИЧЕСКОЕ	Огорожа	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	–
52	331180001023	БЕРЕГОУКРЕПЛЕНИЕ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	–
53	331190001031	ЭСТАКАДА МЕТАЛЛИЧЕСКАЯ	Естакада	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.03.2000	1	10301000	56,2
54	331321001011	ТУАЛЕТ	Вбиральня	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	71,4
55	331332001005	БОКС АРОЧНИЙ АНГАР	Ангар	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	288,0
56	340014000091	Внешние сети газопровода	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.05.2006	1	10301000	–
57	340014001017	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ГАЗОПРОВОДА	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	–
58	340031000089	Сети электроснабжения	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.05.2006	1	10301000	–
59	340031001020	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	–
60	340071000087	Внешние сети водопровода	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.05.2006	1	10301000	–
61	340071001018	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ВОДОПРОВОДА	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	–
62	340086000090	Внешние сети канализации	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.05.2006	1	10301000	–
63	340086001019	НАРУЖНЫЕ СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	–
64	420040001015	СКЛАД ГСМ С БЛ. ПУНКТОМ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	9,0
65	440380001021	КОМПЛЕКТ ТРАНСФОР.ПОД СТАНЦИИ	ТП	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	28,6
66	640430001028	ЗОНТ ТЕНЕВОЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.04.1997	1	10301000	–

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Найменування об'єкта згідно Свідоцтва про право власності	Адреса місцезнаходження основного засобу	Дата вводу в експлуатацію	К-ть, од.	Рахунок обліку	Загальна площа, кв.м.[1]
1.1	**НЕРУХОМЕ МАЙНО – НЕЖИТЛОВІ БУДІВЛІ ТА СПОРУДИ (ЗА ПЕРЕЛІКОМ), В ТОМУ ЧИСЛІ:**							
67	640430001071	ЗОНТ ТЕНЕВОЙ	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	01.12.1996	1	10301000	–
68	800010001026	БЛАГОУСТРОЙСТВО	–	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169	22.12.2003	1	10801000	–
Всього по нерухомому майну:						**68**	–	**4186,9**

Ідентифікація рухомого майна в складі Об'єкта оцінки (загальна залишкова вартість оцінюваного рухомого майна, згідно довідки наданої Замовником, дорівнює 304 914,45 грн) наведена в таблиці 5.1 Додатку 5 до Звіту.

2.3. МІСЦЕРОЗТАШУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Об’єктом оцінки є нерухоме та рухоме майно, яке належить АТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ» (за переліком), що розташоване за адресою:Запорізька область, смт.Кирилівка, вул.Коса Федотова, 169.

Кириилівка — селище міського типу Якимівського району Запорізької області, розташоване на узбережжях Азовського моря. Є адміністративним центром Кирилівської селищної ради, до складу якої, крім того, входять село Лиманське і ліквідовані села Азовське та Степок. У 2000-х роках до селища приєднано значні території сусіднього села Азовське (Горіле) і території між ними.

Селище міського типу Кирилівка розташоване на півострові, який утворений двома лиманами: Утлюцьким та Молочним. Поруч розташована Федотова коса. Через селище проходить автомобільна дорога Т 0820. Відстань до райцентру становить близько 44 км і проходить автошляхом Т 0820.

Соціальна сфера смт Кирилівки: Автостанція, «Укртелеком», центральний ринок, центральний пляж, бази відпочинку, приватний сектор тощо.

Курортна зона розташована на північному сході, на Пересипі — косі між Азовським морем й Молочним лиманом; та на Федотовій косі, що на південний захід від селища, між Утлюцьким лиманом та Азовським морем.

Кирилівка є морським і кліматичним курортом та найближчим морським узбережжям для мешканців Запоріжжя та Дніпра. Після здобуття Незалежності України курорт Кирилівки розквіт підприємництвом саме завдяки її близькості до означених міст. Територію на морі почали забудовувати, а вже наявні рекреаційні заклади — оновлювати.

На 20-кілометровій прибережній смузі діють бальнеологічний санаторій, близько трьохсот оздоровчих закладів, 14 дитячих центрів. У місті діє зоопарк, луна-парки. Лимани містять багато корисної лікувальної грязі.

У 2011 році в Кирилівці відкрився найбільший в Україні аквапарк і дельфінарій.

Стабільний сезон відпочинку — від середини червня до середини вересня включно.

Курорт Кирилівка — це:

смт Кирилівка — центр зони відпочинку і розваг, автостанція, «Укртелеком», центральний ринок, центральний пляж, бази відпочинку, приватний сектор тощо;

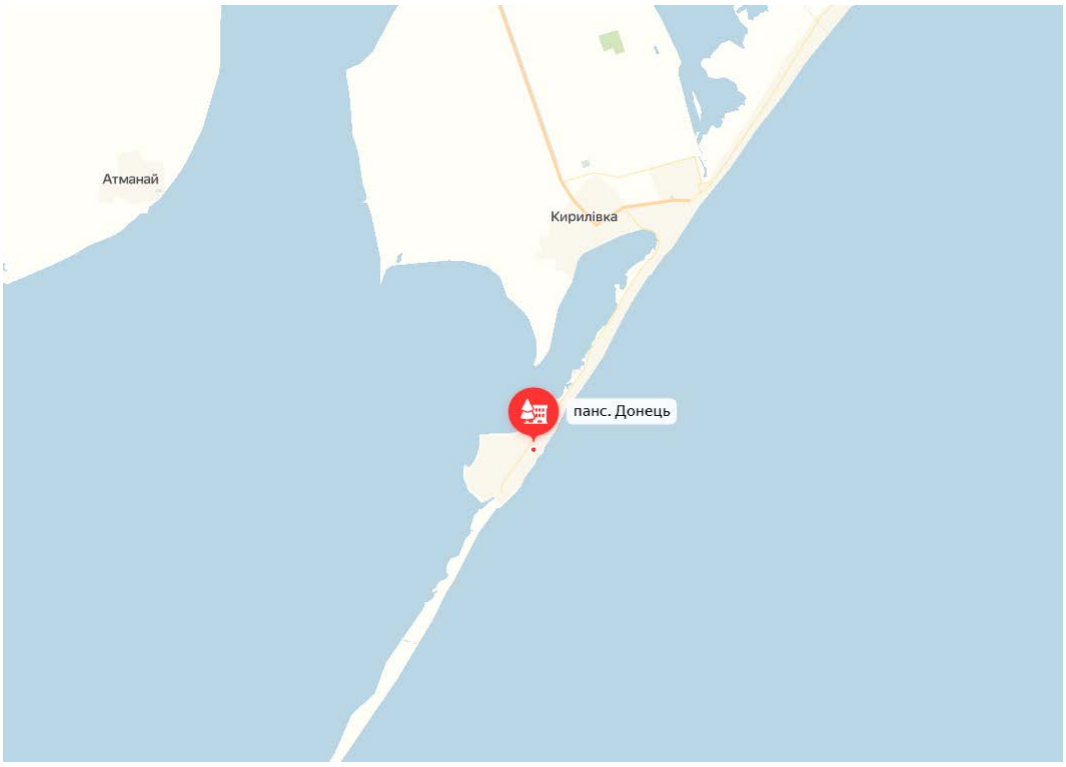
Пересип — 9 кілометрів «цивілізованих» баз відпочинку, з харчуванням, дискотеками, кафе, дитячими таборами, дикими пляжами тощо;

Федотова коса — 45 км «цивілізованих» баз відпочинку, дискоклубів, кафе, водних гірок, ринків тощо. Коса Федотова плавно переходить до коси Бирючий острів — заповідника.

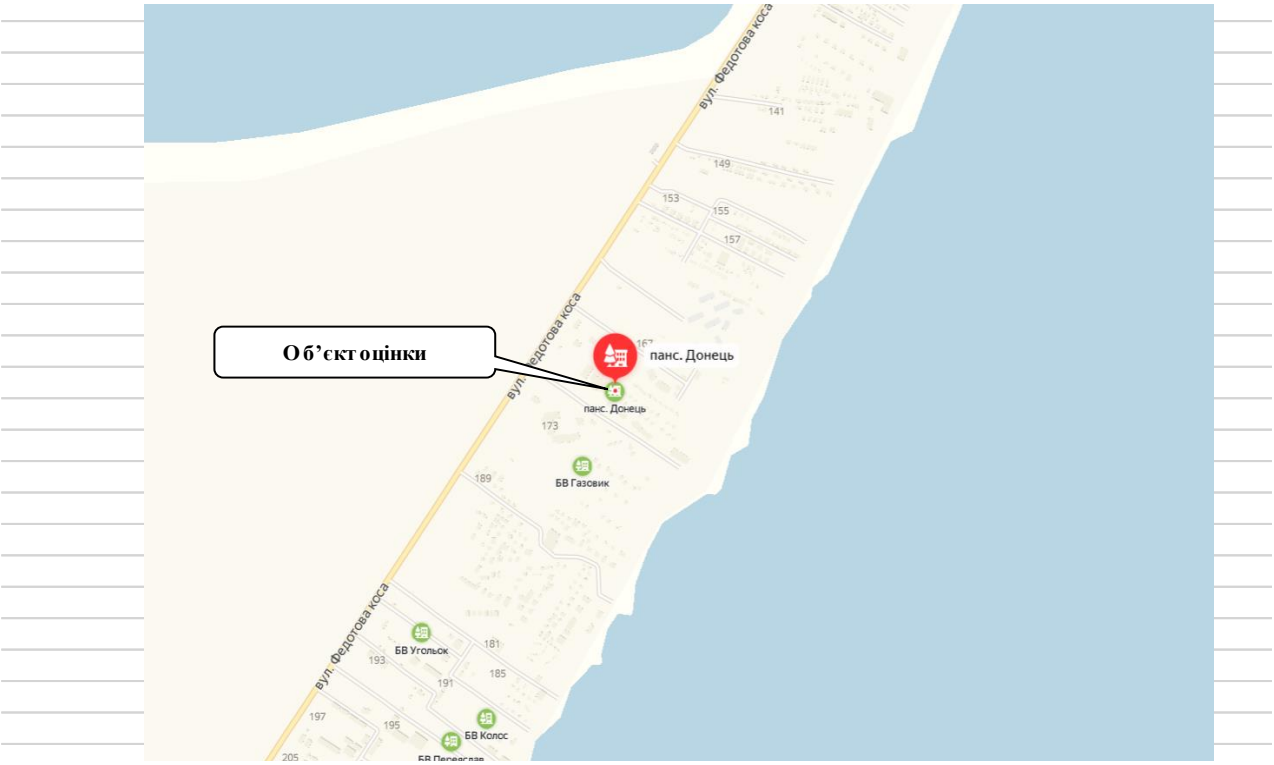
Розташування Об'єкта оцінки в межах населеного пункту наведене на мал. 2.1.

Локальне розташування Об'єкта оцінки наведене на мал. 2.2.

Розташування Об'єкта оцінки на фрагменті супутникової карти наведене на мал. 2.3.



Мал. 2.1. Розташування Об'єкта оцінки в межах населеного пункту



Мал. 2.2. Локальне розташування Об'єкта оцінки



Мал. 2.3. Розташування Об'єкта оцінки на фрагменті супутникової карти

Об'єкт оцінки розташований на самому березі Азовського моря, є великий пляж. Територія пансіонату охороняється, упорядкована зеленими насадженнями, асфальтованими доріжками, зонами відпочинку та оглядовими майданчиками з видом на море.

В таблиці 2.4 представлені основні характеристики місцярозташування Об'єкта оцінки.

Таблиця 2.4.

Основні характеристики місцярозташування Об'єкта оцінки

Адреса місце розташування:	Запорізька область, смт.Кирилівка, вул. Коса Федотова, 169
Рекреаційний ефект	території з розвиненою рекреаційною інфраструктурою
Характер навколишнього землекористуання	мікрорайон з середньо розвиненою соціальною інфраструктурою
Близькість до моря	1 лінія Азовського моря, великий пляж

Інфраструктурне наповнення	наявність їдальні, розважальної зони (танцювальний майданчик, дитячий майданчик,), зони відпочинку, наявність автомобільної стоянки
Характеристика навколишньої забудови	бази відпочинку, пансіонати, готелі

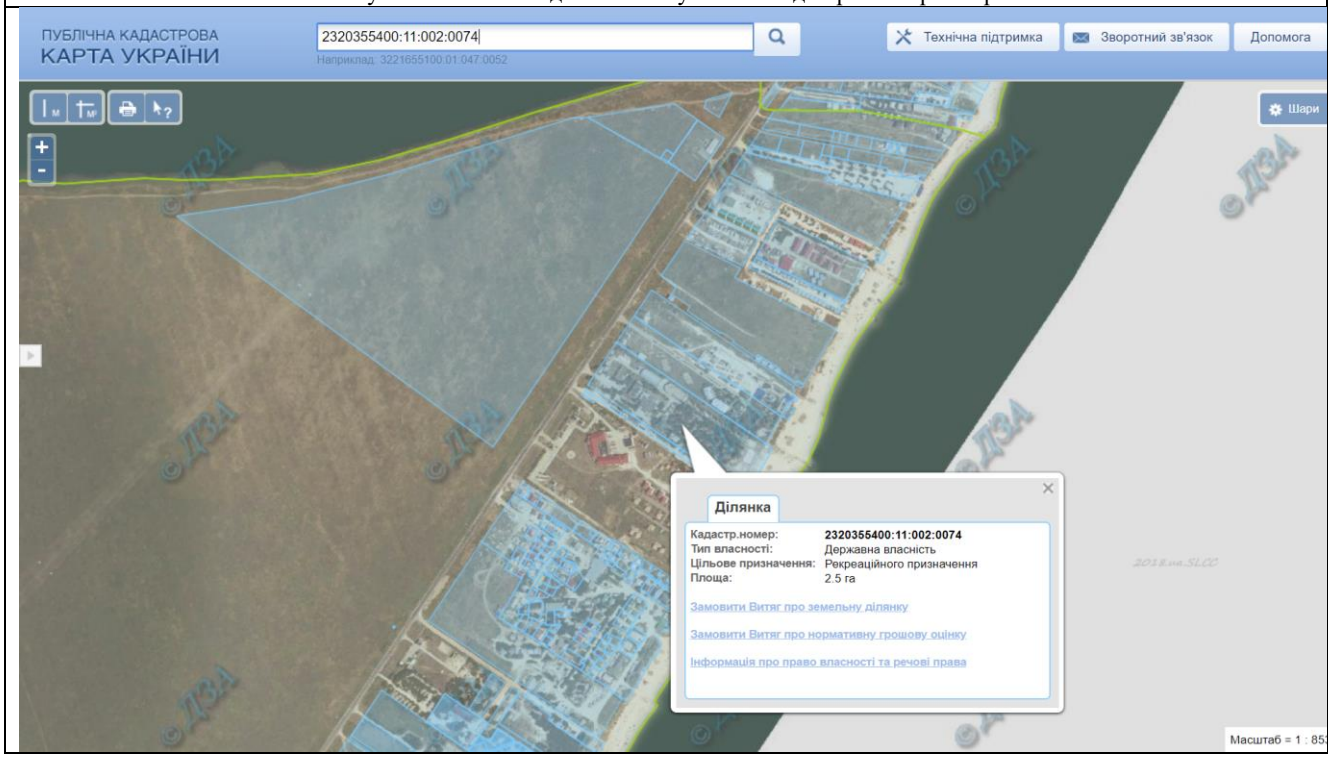
2.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, НА ЯКІЙ РОЗТАШОВАНИЙ ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ

В таблиці 2.5. наведено характеристики земельної ділянки, на якій розташований Об'єкт оцінки.

Таблиця 2.5.

Характеристики земельної ділянки

Правовий статус земельної ділянки	Постійне користування
Правовстановлюючий документ	Державний акт від 24.06.2009 р. Серія ЯЯ №114903 на право постійного користування земельною ділянкою площею 2,5000 га під розміщення пансіонату "Донець"
Площа земельної ділянки, га	2,5000
Кадастровий номер	2320355400:11:002:0074
Категорія земель	Землі рекреаційного призначення
Вид використання земельної ділянки	Під розміщення пансіонату "Донець"
Розташування земельної ділянки на публічній кадастровій карті України	



2.5. ТЕХНІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА НЕРУХОМОГО МАЙНА

Нерухоме майно у складі Об'єкта оцінки представлене будівлями, спорудами та інженерними мережами як єдиний комплекс – пансіонат загальною площею 4186,9 кв.м.,

Загальна технічна характеристика нерухомого майна, яке входить до складу Об'єкта оцінки, згідно інформації, наданої Замовником, наведена в таблиці 2.6.

Таблиця 2.6

Загальна технічна характеристика нерухомого майна, яке входить до складу Об'єкта оцінки, згідно інформації, наданої Замовником

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Вид майна	Будівельний об'єм, м.куб.	Висота, м	Площа забудови, м.кв.	Загальна площа, м.кв.	Кількість поверхів	Характеристика
1	310001010092	Котедж на вісім сімей, літ.Л, р.н. 60330923203	Будівлі	675,0	2,50	270,0	314,0	2	2 поверховий 8 підїзна будівля на 8 двокімнатних номерів із санвузлами
2	310011001032	Котедж на чотири сім'ї, літ.Д, р.н. 60330923203	Будівлі	620,0	2,50	248,0	283,0	2	2 поверхова 4 підїздна будівля на 12 номерів санвузол 1 на підїзд
3	310011001072	Котедж на дві сім'ї, літ.Е, р.н. 60330923203	Будівлі	337,5	2,50	135,0	171,0	2	2 поверхова 2 підїздна будівля на 8 номерів санвузол 1 на поверх
4	320010001003	Їдальня, літ.А, р.н. 60330923203	Будівлі	1 389,0	3,00	463,0	467,0	1	виробничі цеха, госп приміщення, 5 залів для харчування
5	320011003081	Оздоровчий комплекс з кафетерієм, літ.М, р.н. 60330923203	Будівлі	1 146,0	3,00	382,0	656,0	2	1 поверх - сауна, басейн, кімната відпочинку, білярд, 2 поверх - кафетерій на 50 місць із кухнею.
6	320021001009	Сторожка, літ.Ж, р.н. 60330923203	Будівлі	40,0	2,50	16,0	13,0	1	кпп пансіонату. Цегляна будівля
7	320022001004	СЛУЖЕБНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	Будівлі	334,4	2,20	152,0	150,0	1	з/б конструкція гаражного типу для зберігання лодок, водної техніки, рятівного інвентарю
8	320030000088	Проезды и пешеходные дорожки	Споруди	–	–	849,6	–	–	тротуарна плитка площа=849,6 кв. м.
9	320030001012	Внутрішньоплощадочні дороги с автостоянкой	Споруди	–	–	2 530,0	–	–	бетон площа=2530 кв.м.
10	320040001002	ДУШЕВЫЕ	Будівлі	205,0	2,50	82,0	81,3	1	цегляна будівля на 2 входи
11	320040001025	ТП, літ.І, "Танцювальний майданчик", р.н. 60330923203	Споруди	–	–	360,0	–	–	мармурова крошка/бетон/дикий камінь/дерево площа 360 м.кв.
12	320040001027	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЯ	Будівлі	3,8	1,70	–	2,3	–	металева конструкція 1,5х1,5х1,7 м для перевдягання на пляжі
13	320040001070	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЕ	Будівлі	3,8	1,70	–	2,3	–	металева конструкція 1,5х1,5х1,7 м для перевдягання на пляжі
14	330011001010	Адміністративно-побутовий корпус, літ.Б, р.н. 60330923203	Будівлі	921,0	3,00	307,0	458,0	2	1 поверх службові приміщення, 2 поверх - 5 житлових кімнат
15	330014001006	ДОМИК ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	101,2	2,30	44,0	42,1	1	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом
16	330014001037	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	101,2	2,30	44,0	42,1	1	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом
17	330014001038	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	101,2	2,30	44,0	42,1	1	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом
18	330014001039	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	101,2	2,30	44,0	42,1	1	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом
19	330014001040	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	101,2	2,30	44,0	42,1	1	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом
20	330014001041	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	101,2	2,30	44,0	42,1	1	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом
21	330014001042	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	101,2	2,30	44,0	42,1	1	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом
22	330014001043	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	101,2	2,30	44,0	42,1	1	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом
23	330014001044	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	101,2	2,30	44,0	42,1	1	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом
24	330014001045	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	101,2	2,30	44,0	42,1	1	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом
25	330014001046	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	101,2	2,30	44,0	42,1	1	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом
26	330014001047	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	101,2	2,30	44,0	42,1	1	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом
27	330014001048	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	101,2	2,30	44,0	42,1	1	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом
28	330014001049	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	101,2	2,30	44,0	42,1	1	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом
29	330014001050	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	101,2	2,30	44,0	42,1	1	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Вид майна	Будівельний об'єм, м.куб.	Висота, м	Площа забудови, м.кв.	Загальна площа, м.кв.	Кількість поверхів	Характеристика
30	330014001051	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	101,2	2,30	44,0	42,1	1	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом
31	330014001052	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	101,2	2,30	44,0	42,1	1	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом
32	330014001053	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	101,2	2,30	44,0	42,1	1	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом
33	330661003093	Водонапорная башня с натяж.арматурой	Споруди	25,0	19,00	–	–	–	ємність для акумулювання технічної води для потреб пансіонату. Сталь, V=25 м.куб., вис.=19,5м., шир=3,7м., маса=8150кг, драбина, ствол
34	330720001014	АРТСКВАЖИНА	Споруди	–	–	–	–	–	свердловина для забору технічної води. Глибина=107м., діаметр обсадної=200мм.
35	330820001016	ЕМКОСТЬ СЖИЖЕННОГО ГАЗА	Споруди	10,0	–	–	–	–	підземна ємність для зберігання скрапленого газу, сталь, V=10 м. куб.
36	331040001007	ВАГОН ОБЩЕЖИТИЕ	Будівлі	64,8	2,40	27,0	27,0	1	металевий вагончик 3х9х2,5
37	331040001008	ВАГОН-ДОМИК	Будівлі	64,8	2,40	27,0	27,0	1	металевий вагончик 3х9х2,5
38	331040001029	ВАГОН- ПРАЧЕЧНАЯ	Будівлі	64,8	2,40	27,0	27,0	1	металевий вагончик 3х9х2,5
39	331040001030	ВАГОН-ДОМИК	Будівлі	64,8	2,40	27,0	27,0	1	металевий вагончик 3х9х2,5
40	331040001034	ВАГОН-ДОМИК	Будівлі	64,8	2,40	27,0	27,0	1	металевий вагончик 3х9х2,5
41	331040001035	ВАГОН-ДОМИК	Будівлі	64,8	2,40	27,0	27,0	1	металевий вагончик 3х9х2,5
42	331040001037	ВАГОН-ДОМИК	Будівлі	64,8	2,40	27,0	27,0	1	металевий вагончик 3х9х2,5
43	331040001056	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	Будівлі	64,8	2,40	27,0	27,0	1	металевий вагончик 3х9х2,5
44	331040001057	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	Будівлі	64,8	2,40	27,0	27,0	1	металевий вагончик 3х9х2,5
45	331040001060	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	Будівлі	64,8	2,40	27,0	27,0	1	металевий вагончик 3х9х2,5
46	331040001061	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	Будівлі	64,8	2,40	27,0	27,0	1	металевий вагончик 3х9х2,5
47	331040001067	ВАГОН-ДОМИК	Будівлі	64,8	2,40	27,0	27,0	1	металевий вагончик 3х9х2,5
48	331040001068	ВАГОН-ДОМИК	Будівлі	64,8	2,40	27,0	27,0	1	металевий вагончик 3х9х2,5
49	331040001069	ВАГОН-ДОМИК	Будівлі	64,8	2,40	27,0	27,0	1	металевий вагончик 3х9х2,5
50	331060003100	Наблюдательный пост	Споруди	–	–	–	–	–	металева збірна конструкція із навісом для спостерігання за безпекою на воді
51	331151001024	ОГРАЖДЕНИЕ МЕТАЛЛИЧЕСКОЕ	Споруди	–	–	–	–	–	огородження території пансіонату по периметру; метал/труба 0,5дюйма, загальна протяжність 852м.
52	331180001023	БЕРЕГОУКРЕПЛЕНИЕ	Споруди	–	–	460,0	–	–	плитка=138м.кв., бетон=138м.кв., бетон (схил набережної)=460м.кв., металеве огородження набережної (мет/труба, мет/кут)=124м.
53	331190001031	ЭСТАКАДА МЕТАЛЛИЧЕСКАЯ	Будівлі	643,9	13,70	47,0	56,2	–	металоконструкція для поточного ремонту автотранспорту (швелер/куток) 1,20х4.1х13.7 м.
54	331321001011	ТУАЛЕТ	Будівлі	157,5	2,50	63,0	71,4	1	цегляна будівля на 2 входи
55	331332001005	БОКС АРОЧНИЙ АНГАР	Будівлі	3 680,0	8,00	460,0	288,0	1	металева конструкція арочного типу
56	340014000091	Внешние сети газопровода	Інженерні мережі	–	–	–	–	–	опора під газопровод h=3м - 49од., протектор ПМ-5у - 1 од.; конденсатозбірник V=15л. - 1 од, ізоляційне фланцеве зєднання - 4 од.
57	340014001017	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ГАЗОПРОВОДА	Інженерні мережі	–	–	–	–	–	труби сталеві ел/зварні діам. 57х3 - 56м, діам. 38х3 - 190м., діам. 25х2 - 63м.
58	340031000089	Сети электроснабжения	Інженерні мережі	–	–	–	–	–	Кабелі підземні АВВГ 3х95+1х50=320м. (силовий) АВВГ 3х10+1х6=105м. (силовий), КРПТ 3х16+1х10=110м. АВВГ 3х35+1х16=90м. (силовий), АВВГ 3х6+1х4=55м.

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Вид майна	Будівельний об'єм, м.куб.	Висота, м	Площа забудови, м.кв.	Загальна площа, м.кв.	Кількість поверхів	Характеристика
59	340031001020	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	Інженерні мережі	–	–	–	–	–	мережі зовн/освітлення - 3 світильника (торшер), 2 світильника (мачта), 2 світильника адмін.корпусу. Кабелі підземні АВВГ 3х10+1х6 = 170м. (живлення зовн. осв), АВВГ 3х25+1х16=240 м. (силовий), АВВГ 3х10+1х6=530м. (мережі зовн. осв.), АВВГ 3х25+1х10=45 м. (мережі зовн. осв.), АВВГ 3х70+1х35=395м. (силовий), АВВГ 3х50+1х25=305м. (силовий). Світильники зовн. осв. 14 од. ЩР ПР 85-05 - 6 од., клемна коробка КК.
60	340071000087	Внешние сети водопровода	Інженерні мережі	–	–	–	–	–	підземна мережа труб сталевих для підводу технічної води до будівель, діам. 89х3, 380м.
61	340071001018	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ВОДОПРОВОДА	Інженерні мережі	–	–	–	–	–	для підводу технічної води труби чугунні напорні діам. 80 мм та 100 мм, задвижки чугунні із ручним керуванням діам. 100мм.
62	340086000090	Внешние сети канализации	Інженерні мережі	–	–	–	–	–	підземна мережа труб чугуних діам. 150 мм. для відводу стоків - 310м., з/б колодязі - 25од.
63	340086001019	НАРУЖНЫЕ СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ	Інженерні мережі	–	–	–	–	–	підземна мережа труб чугуних діам. 200 мм - 104м. Ємність зборів РПВ - 100м.куб. - 1 од.
64	420040001015	СКЛАД ГСМ С БЛ. ПУНКТОМ	Будівлі	19,8	2,20	9,0	9,0	1	автозаправочний блокпункт АПБ-10/01.00 для зберігання ПММ (три резервуари по 10м.куб з роздаточними колонками)
65	440380001021	КОМПЛЕКТ ТРАНСФОР.ПОДСТАНЦИИ	Будівлі	148,5	5,50	27,0	28,6	1	ТП 10/0,4 кВ, потужність 2х250 кВА
66	640430001028	ЗОНТ ТЕНЕВОЙ	Споруди	–	–	8,0[2]	–	–	металевий каркас із деревяним покриттям (брус 40х40)
67	640430001071	ЗОНТ ТЕНЕВОЙ	Споруди	–	–	8,0[3]	–	–	металевий каркас із деревяним покриттям (брус 40х40)
68	800010001026	БЛАГОУСТРОЙСТВО	Споруди	–	–	–	–	–	багаторічні зелені насадження (акація, клен, липа, береза, каштан, горіх), газони, квітники
Всього:						8 046,6	4 186,9	–	–

При технічній ідентифікації нерухомого майна в якості вихідних даних при проведенні оціночних процедур оцінки використовувалися:
- довідкові дані про технічні характеристики майна, надані Замовником;
- інформація, отримана під час інспектування та візуального обстеження майна.

[2] умовно, згідно візуального огляду
[3] умовно, згідно візуального огляду

При візуальному обстеженні Об'єкта оцінка технічного стану його частин, окремих конструкційних елементів, інженерних мереж та об'єкта в цілому проводилася з урахуванням ступеня фізичного зношування об'єкта, конструкційних елементів і інженерних мереж.

Представники Оцінювача не проводили, як частину цієї роботи, технічну експертизу нерухомості, а також не враховували можливе зараження Об'єкта токсичними й шкідливими речовинами або різними електромагнітними й іншими випромінюваннями над територією Об'єкта й/або в районі його розташування. Таким чином, оцінка ринкової вартості Об'єкта оцінки проводилась виходячи з припущення відсутності невидимих і таких, що не визначаються у ході візуальної інспекції дефектів, які могли б помітно погіршити його комерційне використання.

Результати визначення фізичного зносу нерухомого майна, що підлягає оцінці, представлені в табл. 2.7.

Таблиця 2.7

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта	Вид майна	Фізичний знос,%
1	310001010092	Котедж на вісім сімей, літ.Л, р.н. 60330923203	Будівлі	25
2	310011001032	Котедж на чотири сім'ї, літ.Д, р.н. 60330923203	Будівлі	25
3	310011001072	Котедж на дві сім'ї, літ.Е, р.н. 60330923203	Будівлі	25
4	320010001003	Їдальня, літ.А, р.н. 60330923203	Будівлі	25
5	320011003081	Оздоровчий комплекс з кафетерієм, літ.М, р.н. 60330923203	Будівлі	25
6	320021001009	Сторожка, літ.Ж, р.н. 60330923203	Будівлі	25
7	320022001004	СЛУЖЕБНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	Будівлі	35
8	320030000088	Проезды и пешеходные дорожки	Споруди	30
9	320030001012	Внутрішньоплощадочні дороги с автостоянкой	Споруди	30
10	320040001002	ДУШЕВЫЕ	Будівлі	30
11	320040001025	ТП, літ.І, "Танцювальний майданчик", р.н. 60330923203	Споруди	35
12	320040001027	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЯ	Будівлі	45
13	320040001070	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЕ	Будівлі	45
14	330011001010	Адміністративно-побутовий корпус, літ.Б, р.н. 60330923203	Будівлі	25
15	330014001006	ДОМИК ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	30
16	330014001037	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	30
17	330014001038	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	30
18	330014001039	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	30
19	330014001040	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	30
20	330014001041	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	30
21	330014001042	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	30
22	330014001043	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	30
23	330014001044	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	30
24	330014001045	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	30
25	330014001046	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	30
26	330014001047	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	30
27	330014001048	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	30
28	330014001049	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	30
29	330014001050	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	30
30	330014001051	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	30
31	330014001052	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	30
32	330014001053	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	Будівлі	30
33	330661003093	Водонапорная башня с натяж.арматурой	Споруди	30
34	330720001014	АРТСКВАЖИНА	Споруди	35
35	330820001016	ЕМКОСТЬ СЖИЖЕННОГО ГАЗА	Споруди	40
36	331040001007	ВАГОН ОБЩЕЖИТИЕ	Будівлі	40
37	331040001008	ВАГОН-ДОМИК	Будівлі	30
38	331040001029	ВАГОН- ПРАЧЕЧНАЯ	Будівлі	35
39	331040001030	ВАГОН-ДОМИК	Будівлі	30
40	331040001034	ВАГОН-ДОМИК	Будівлі	30
41	331040001035	ВАГОН-ДОМИК	Будівлі	30
42	331040001037	ВАГОН-ДОМИК	Будівлі	30
43	331040001056	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	Будівлі	40
44	331040001057	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	Будівлі	40
45	331040001060	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	Будівлі	40
46	331040001061	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	Будівлі	40
47	331040001067	ВАГОН-ДОМИК	Будівлі	30
48	331040001068	ВАГОН-ДОМИК	Будівлі	30
49	331040001069	ВАГОН-ДОМИК	Будівлі	30
50	331060003100	Наблюдательный пост	Споруди	35
51	331151001024	ОГРАЖДЕНИЕ МЕТАЛЛИЧЕСКОЕ	Споруди	35
52	331180001023	БЕРЕГОУКРЕПЛЕНИЕ	Споруди	40
53	331190001031	ЭСТАКАДА МЕТАЛЛИЧЕСКАЯ	Будівлі	30
54	331321001011	ТУАЛЕТ	Будівлі	30

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта	Вид майна	Фізичний знос,%
55	331332001005	БОКС АРОЧНИЙ АНГАР	Будівлі	30
56	340014000091	Внешние сети газопровода	Інженерні мережі	40
57	340014001017	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ГАЗОПРОВОДА	Інженерні мережі	40
58	340031000089	Сети электроснабжения	Інженерні мережі	30
59	340031001020	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	Інженерні мережі	30
60	340071000087	Внешние сети водопровода	Інженерні мережі	40
61	340071001018	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ВОДОПРОВОДА	Інженерні мережі	40
62	340086000090	Внешние сети канализации	Інженерні мережі	40
63	340086001019	НАРУЖНЫЕ СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ	Інженерні мережі	40
64	420040001015	СКЛАД ГСМ С БЛ. ПУНКТОМ	Будівлі	30
65	440380001021	КОМПЛЕКТ ТРАНСФОР.ПОДСТАНЦИИ	Будівлі	30
66	640430001028	ЗОНТ ТЕНЕВОЙ	Споруди	30
67	640430001071	ЗОНТ ТЕНЕВОЙ	Споруди	30
68	800010001026	БЛАГОУСТРОЙСТВО	Споруди	30

Класифікація рухомого майна в складі Об'єкту оцінки наведена в таблиці 5.2 до Звіту.

2.6. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕХНІЧНОГО СТАНУ РУХОМОГО МАЙНА, ЯКЕ ВХОДИТЬ ДО СКЛАДУ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

При проведенні огляду Об'єкту оцінки за адресою його розташування, представником Оцінювача було виконано фотофіксацію оцінюваного рухомого майна. Також було проведено опитування представників, які відповідають за його стан і утримання.

В результаті виконаного огляду і консультацій, Оцінювач встановив, що рухоме майно, яке підлягає оцінці, знаходиться в робочому стані, але не використовується у господарській діяльності. На дату проведення огляду, оцінюване майно знаходиться на консервації вже більше 2 років.

В якості основних факторів знецінення (старіння) зазвичай розглядаються фізичний, функціональний і зовнішній знос.

Фізичний знос – погіршення первісних техніко-економічних властивостей, обумовлене природним зношуванням конкретного об'єкта в процесі експлуатації і під впливом різних природних факторів. Іншими словами, це знос матеріалів, з яких створено об'єкт, втрата його первісних якостей, поступове руйнування конструкцій та ін.

Функціональний знос – знецінення об'єкта в результаті невідповідності його параметрів і (або) характеристик оптимальному техніко-економічному рівню. Причиною функціонального старіння може бути як недолік в оптимальній корисності, так і її невикористаний надлишок.

Зовнішній (економічний) знос – знецінення власності, обумовлене впливом зовнішніх чинників, а саме: зміна в оптимальному використанні, законодавчі нововведення, зміна співвідношення попиту і пропозиції, погіршення якості сировини, кваліфікації робочої сили та ін.

Сукупний знос об'єкта оцінки визначається як сума втрат вартості під дією всіх факторів старіння (зносу). Коефіцієнт придатності, що враховує знецінення від сукупного зносу визначається за формулою:

$$K_г = K_ф * K_{фун} * K_е,$$

де:

$K_ф$ – коефіцієнт фізичного зносу;

$K_{фун}$ – коефіцієнт функціонального зносу;

$K_в$ – коефіцієнт зовнішнього (економічного) зносу.

Визначення придатності Об'єкту оцінки на підставі кумулятивного зносу

Для того, щоб врахувати вплив функціонального і економічного зносу при розрахунках і звести до мінімуму суб'єктивізм у визначенні коефіцієнта придатності, Оцінювач вважає коректним для визначення кумулятивного зносу оцінюваних активів використовувати дані, отримані з довідкових таблиць «Маршала і Свіфта» (див. таблицю 2.8).

Таблиця 2.8

Таблиця визначення зносів рухомого майна

Фактичний строк використання	Нормативний строк служби, років																		
	30	25	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	3
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	2	2	3	3	4	4	4	5	5	6	6	7	8	9	10	11	13	15	0
2	3	5	7	7	8	9	9	10	11	12	13	14	16	18	21	24	27	31	19

Фактичний строк використання	Нормативний строк служби, років																		
	30	25	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	3
3	5	7	10	11	12	13	14	15	16	18	20	22	24	28	33	38	43	48	48
4	7	10	14	15	17	18	19	21	23	25	27	30	33	39	46	52	59	66	74
5	9	13	18	19	21	23	25	27	29	31	34	38	42	49	57	63	70	77	82
6	11	16	22	23	25	27	29	32	35	38	42	46	51	59	67	72	77	82	82
7	14	19	26	28	30	32	35	38	42	46	50	55	61	67	74	77	81	82	82
8	16	22	30	32	35	38	42	45	49	53	57	63	70	74	78	80	81	82	82
9	18	25	35	37	40	43	47	51	55	59	64	70	76	78	80	80	81	82	82
10	21	29	40	43	46	49	53	57	61	66	71	75	79	80	80	80	81	82	82
11	24	32	45	48	51	54	58	63	67	71	76	78	80	80	80	80	81	82	82
12	26	36	50	53	56	60	64	69	72	75	78	80	80	80	80	80	81	82	82
13	29	40	55	58	61	65	69	74	76	78	80	80	80	80	80	80	81	82	82
14	32	44	60	63	66	69	73	77	78	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
15	35	48	65	67	69	72	76	79	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
16	39	52	69	71	73	75	78	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
17	42	56	73	75	77	79	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
18	46	61	76	77	78	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
19	49	66	78	79	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
20	53	70	79	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
21	57	72	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
22	60	74	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
23	63	76	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
24	66	77	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
25	69	78	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
26	72	79	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
27	75	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
28	77	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
29	78	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
30	79	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
31	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
32	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
33	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
34	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
35	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
36	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
37	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
38	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
39	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
40	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
41	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
42	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
43	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
44	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
45	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
46	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
47	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
48	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
49	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
50	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
51	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
52	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
53	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
54	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
55	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
56	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
57	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
58	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
59	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
60	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
61	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
62	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
63	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
64	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
65	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
66	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
67	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
68	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
69	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
70	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
71	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
72	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
73	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
74	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
75	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
76	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
77	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
78	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
79	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
81	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
82	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
83	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
84	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
85	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
86	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
87	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82

Фактичний строк використання	Нормативний строк служби, років																		
	30	25	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	3
88	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
89	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
90	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
91	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
92	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
93	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
94	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
95	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
96	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
97	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
98	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
99	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
100	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82

Термін економічного життя основного засобу – період часу, протягом якого експлуатація активу буде економічно виправданою. Як джерела інформації та способів визначення термінів економічного життя використано інформацію про міжнародний досвід визначення термінів експлуатації, заснована на даних досліджень, проведених компанією Marshall&Swift, та викладених у виданні Useful lives for depreciable assets, Marshall&Swift, 2/2007.

До складу оцінюваного рухомого майна входить дві інвентарні одиниці (інв. №№ 560110002076 і 560110002301 – «МОТОЦЫКОЛ ВОДНЫЙ»), які перебувають в неробочому стані (розукомплектовані) і ремонт яких економічно недоцільний. Технічний стан даних інвентарних одиниць підпадає під категорію «Утиль» (об’єкти, відносно яких немає розумних перспектив продажу, крім як по вартості матеріалів), сукупний знос приймається на рівні 95%.

Визначення сукупного зносу рухомого майна (яке знаходиться в робочому стані), в складі Об’єкту оцінки, наведено у таблиці 5.3.

3. МЕТОДИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ ОЦІНКИ

3.1. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ (НЕВ) ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Визначення вартості Об'єкта оцінки проводиться виходячи з його найбільш ефективного використання.

П. 10. НС №1 «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 ».

Таким чином, для врахування залежності ринкової вартості Об'єкту оцінки від його найбільш ефективного використання необхідно розглянути тільки ті варіанти альтернативного використання, які є:

a) є технічно можливими;
b) дозволеними (юридично);
c) економічно доцільними.

Визначення найбільш ефективного використання нерухомого майна в складі Об'єкта оцінки:

Приймаючи до уваги:

- поточне використання – не використовується, колишній пансіонат «Донець» (згідно інформації, наданої Замовником, пансіонат припинив діяльність 11.12.2017 р.),
- весь спектр його технічних і функціональних характеристик,
- допустимість із погляду законодавства - характер передбачуваного використання не суперечить законодавству, що обмежує дії власника,
- особливості місця розташування,
- поточну кон'юнктуру ринку подібного майна,

та інші фактори, так само як і вихідні дані та припущення, котрі були надані Замовником та мають вплив на об'єкт оцінки, Оцінювач робить висновок про те, що використання нерухомого майна в якості нерухомості рекреаційного призначення (пансіонату) є найбільш ефективним.

Визначення найбільш ефективного використання рухомого майна в складі Об'єкта оцінки:

Фізична можливість. Враховуючи техніко-функціональні характеристики рухомого майна, в складі Об'єкту оцінки, обумовлені технічним рішенням, конфігурацією і функціональним використанням, в якості його ймовірного використання може розглядатись єдиний спосіб – використання згідно існуючому функціональному призначенню.

Допустимість із погляду законодавства – характер передбачуваного використання не суперечить законодавству, що обмежує дії власника майна.

Економічна доцільність – припустимий з погляду закону порядок використання Об'єкта оцінки повинен забезпечити чистий дохід власникові. Крім одержання чистого доходу як такого, найкраще оптимальне використання має на увазі або максимізації чистого доходу власника, або досягнення максимальної вартості самого Об'єкта оцінки.

З урахуванням функціонального призначення та технічного стану рухомого майна, що оцінюється, його використання може розглядатися як: існуюче використання або продаж майна на відкритому ринку за ринковою вартістю, характерною для майна з подібними споживчими характеристиками.

У результаті аналізу техніко-функціональних характеристик і можливого використання рухомого майна, Оцінювач робить висновок, що найбільш ефективним використанням є його використання по його прямому функціональному призначенню, встановленому заводом-виробником або продаж на відкритому ринку по ринковій вартості. Для неробочого обладнання, ремонт якого економічно недоцільний, найбільш ефективне використання – продаж по вартості матеріалів.

3.2. ОБҐРУНТУВАННЯ БАЗИ ОЦІНКИ

Метою представленої оцінки є визначення ринкової вартості Об'єкта оцінки для продажу майна.

Згідно п. 11 Національного стандарту №1 «Загальні основи оцінки майна й майнових прав», затвердженого Постановою КМ України від 10.09.2003 р. №1440: «Оцінка проводиться із застосуванням бази, яка відповідає ринкової вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки випереджає укладання договору на проведення оцінки майна. Вибір бази оцінки залежить від мети, з якої проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог. У випадку, якщо в нормативно-правових актах по оцінці майна, договорі на проведення оцінки майна або постанові суду не відзначається вид вартості, який повинен бути визначений у результаті оцінки, визначається ринкова вартість».

Виходячи з мети оцінки та відповідно до вимог НС №1, в якості бази оцінки використовується ринкова вартість, без включення до неї суми податку на додану вартість.

Згідно з Національним стандартом № 1 ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку аналогічного майна на дату оцінки за згодою, укладеному між покупцем і продавцем, після

проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна зі сторін діяла зі знанням справи, розважливо й без примусу.

Згідно з НС № 1 п. 13. «Для визначення ринкової вартості враховується найбільш ефективне використання об'єкта оцінки».

Оцінка вартості майна базується на попередньому вивченні й аналізі ряду критеріїв, які дозволяють оцінювачу ухвалити рішення щодо доцільності використання в даному конкретному випадку того чи іншого підходу, що найбільше адекватно відображає ціль оцінки й індивідуальних особливостей оцінюваних об'єктів.

Застосування того або іншого оціночного підходу регламентується обраними в процесі класифікації активів базами оцінки. Однак вибір конкретних методів і оцінних процедур у рамках кожного із зазначених підходів обумовлено видом активів, що оцінюються, особливостями їхнього використання, фактичним технічним станом, а також можливістю одержання необхідної достовірної інформації для коректної реалізації тих або інших оціночних механізмів.

Ринкова вартість визначається за допомогою методів і процедур, що відображають характер оцінюваних активів, а також з урахуванням умов, при яких дана власність може бути продана на відкритому ринку. Найпоширенішими підходами до оцінки ринкової вартості є порівняльний підхід, у рамках якого використовуються різні методи порівняння продажів, а також дохідний підхід, у рамках якого звичайно реалізуються метод капіталізації доходу або метод дисконтування грошового потоку. У принципі, при оцінці ринкової вартості може бути використаний і витратний похід - за умови, коли всі його елементи беруться з даних відкритого ринку.

Слід зазначити, що з метою визначення бази оцінки й методичних підходів до визначення вартості розглянутих активів, оцінювачем була проведена класифікація активів, а також аналіз їх найбільш ефективного використання.

З урахуванням результатів виконаної класифікації активів і аналізу їх найбільш ефективного використання, а також дотримуючись вимог Національного стандарту № 1, були встановлені наступні бази оцінки:

Ринкова вартість як база оцінки застосовується до неспеціалізованого майна, строк корисного використання якого не вичерпаний. Ринкова вартість визначається як вартість, за якої можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку аналогічного майна на дату оцінки за згодою, укладеному між покупцем і продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна зі сторін діяла зі знанням справи, розважливо й без примуса. Для визначення ринкової вартості враховується найбільш ефективне використання об'єкта оцінки.

Залишкова вартість заміщення (відтворення) як база оцінки застосовується при оцінці спеціалізованих і неспеціалізованих активів з обмеженим ринком, і визначається як вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за винятком всіх видів зносу. Залишкова вартість заміщення (відтворення) розраховується шляхом застосування витратного підходу.

3.3. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ОЦІНКИ

Традиційно, існують три основних підходи в оцінці нерухомості:

- Витратний підхід.
- Порівняльний підхід.
- Дохідний підхід.

Витратний підхід

Витратний підхід базується на врахуванні принципів корисності й заміщення.

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

Витратний підхід полягає в дослідженні можливості й вартості заміщення оцінюваного об’єкта шляхом створення аналога. Базовим припущенням підходу є припущення про те, що розумно діючий покупець не заплатить за об’єкт суму суттєво більше, ніж сума, необхідна йому для створення заміни цього об’єкта.

Методи витратного підходу дають можливість досліджувати вартість заміщення об’єкта оцінки його функціональним аналогом шляхом створення (будівництва) нового, не враховуючи економічну доцільність такого заміщення, тобто найбільш ефективного використання об’єкта.

Дохідний підхід

Дохідний підхід заснований на принципах найбільш ефективного використання й очікування, відповідно яким вартість Об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання Об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу.

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню.

Порівняльний підхід

Порівняльний підхід аналізує витрати на придбання рівноцінного за своїми характеристиками об'єкту оцінки майна на підставі трансакцій, представлених на ринку. Характеристика представленого на ринку майна порівнюється з об'єктом оцінки за, датою пропозиції, місцем розташування, розміром, якістю поліпшень, якістю ремонту й здатністю майна генерувати дохід.

Обґрунтування методологічних підходів до оцінки нерухомого майна.

Традиційно, існують три основних підходи в оцінці нерухомості:

- Витратний підхід.
- Порівняльний підхід;
- Дохідний підхід;

Витратний підхід

Витратний підхід полягає в дослідженні можливості й вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом створення аналога. Базовим припущенням підходу є припущення про те, що розумно діючий покупець не витратить на об'єкт суму істотно більшу, ніж сума, яка необхідна йому для створення заміни цього об'єкта. Витратний підхід є ефективним при оцінці майна, яке рідко пропонується до продажу або в оренду, а також спеціалізованого майна.

Застосування витратного підходу найбільш доцільно при оцінці спеціалізованого майна, що не має ринку, або майна з обмеженим ринком.

Розрахунок вартості витратним підходом, в рамках даного звіту, буде проведено для визначення ваги окремих оцінюваних позицій у загальній вартості нерухомого майна в складі Об'єкту оцінки.

Дохідний підхід

Дохідний підхід заснований на принципах найбільш ефективного використання й очікування, відповідно яким вартість Об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання Об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу.

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню.

Основним недоліком дохідного підходу є те, що він на відміну від інших підходів до оцінки заснований на прогнозних даних та допускає внесення в аналіз для проведення розрахунку певного елемента необ'єктивності.

Класифікація Об'єкту оцінки як дохідної нерухомості в цілому допускає застосування дохідного підходу, проте, на дату оцінки Об'єкт оцінки не використовується (за інформацією Замовника пансіонат «Донець» припинив діяльність 11.12.2017р.), дані щодо поточних операційних витрат та доходів Замовником надані не були. Ситуація на ринку не дає можливості обгрунтовано спрогнозувати доходи і витрати від використання Об'єкта оцінки та стабільності їх отримання. Тому, Оцінювач вважає, що в існуючих умовах неможливо здійснити реалізацію дохідного походу, відповідно до вимог Національних стандартів оцінки. Враховуючи вище наведене, дохідний підхід в даній роботі не використовується.

Порівняльний підхід

Порівняльний підхід аналізує витрати на придбання рівноцінного за своїми характеристиками об'єкту оцінки майна на підставі трансакцій, представлених на ринку. Характеристика представленого на ринку майна порівнюється з об'єктом оцінки за, датою пропозиції, місцем розташування, розміром, якістю поліпшень, якістю ремонту й здатністю майна генерувати дохід. Алгоритм порівняльного підходу в повному обсязі відображає мотивацію покупців даних об'єктів у поточних ринкових умовах і його результат доцільно використовувати для визначення їхньої ринкової вартості.

В умовах наявності достатньої кількості ринкових об'єктів порівняння оцінюваного майна, які пропонуються до продажу на дату оцінки, процедура порівняльного підходу може бути реалізована в рамках даної оцінки.

Таким чином, оцінка ринкової вартості Об'єкта оцінки буде проведена з використанням витратного та порівняльного підходів.

Обґрунтування методологічних підходів до оцінки рухомого майна

Порівняльний підхід

З огляду на той факт, що частина рухомого майна в складі Об'єкту оцінки класифіковано як неспеціалізоване майно, що має вторинний ринок, строк корисного використання якого не минув, при визначення ринкової вартості даного майна використовується порівняльний підхід.

Дохідний підхід. Оскільки в основі дохідного підходу при визначенні вартості рухомого майна лежить методологія оцінки бізнесу, його використання вимагає прогнозу майбутніх доходів на кілька років уперед, які можна одержати, експлуатуючи даний вид рухомого майна. Прямо вирішити це завдання важко, тому що дохід формується всією виробничою або комерційною системою, всіма її активами, включаючи будинки й споруди, оборотні кошти, нематеріальні активи. Крім того, часто неясні перспективи майбутнього використання даного об'єкта, тому цей підхід при визначенні вартості активів в складі Об'єкта оцінки не застосовувався.

Витратний підхід. З огляду на базу оцінки й наявність всієї повноти інформації необхідної для визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) активів в складі Об'єкта оцінки й величини їх накопичених зносів,

витратний методологічний підхід застосовується в даній роботі для визначення вартості основних засобів, які не представлені на вторинному ринку.

Отже, визначення вартості рухомого майна, яке входить до складу Об'єкту оцінки, виконується за допомогою порівняльного і витратного підходів:

Тип рухомого майна	База оцінки	Підхід до оцінки
неспеціалізоване	ринкова	порівняльний
неспеціалізоване, яке не представлено на вторинному ринку	залишкова вартість заміщення	витратний
	залишкова вартість відтворення	витратний

3.4. МЕТОДИКА ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ

Даний підхід полягає в зіставленні ринкової вартості об'єктів, аналогічних оцінюваному. Основним допущенням порівняльного підходу є те, що нормально мотивований покупець, базуючись на наявній інформації на ринку, не заплатить за об'єкт суму більшу, ніж та, за якої можна придбати аналогічний по якості й функціональних характеристиках об'єкт.

Порівняльний підхід базується на трьох принципах оцінки: попиту та пропозиції, заміщення й внеску. У рамках даного підходу за допомогою аналізу ринкових цін продажів аналогічних об'єктів рухомого майна моделюється ринкова вартість об'єкта оцінки. У тому випадку, якщо аналізований сегмент ринку рухомого майна відповідає умовам вільної конкуренції й не потребує істотних змін, можна зробити висновок про те, що аналогічні об'єкти продаються приблизно за ту ж ціну.

Алгоритм застосування порівняльного підходу включає наступні основні етапи:

- збір даних про факти продажів і пропозиції об'єктів рухомого майна, аналогічних оцінюваному;
- порівняння об'єктів порівняння по таких факторах, як: час і умови продажу, місце розташування, фізичні й функціональні характеристики;
- коригування цін продажів (пропозицій) об'єктів порівняння на наявні відмінності в порівнянні з об'єктом оцінки;
- узгодження отриманих результатів і визначення скінченної величини вартості об'єкта оцінки.

У загальному виді модель розрахунку ринкової вартості об'єкта оцінки з використанням порівняльного підходу має такий вигляд:

$$C_p = Ц_i + (-)К_i,$$

де:

Ці – ціна продажу і-го об'єкта порівняння;

Кі – величина коригування ціни продажу і-го об'єкта порівняння.

Використання порівняльного підходу дозволяє одержувати досить коректні результати для оцінки об'єктів, ринок яких цілком сформувався, є відносно постійним і характеризується наявністю достатнього обсягу достовірної інформації про фактичні ціни укладених угод купівлі-продажу (наприклад, ринки житлової та нежитлової нерухомості, стандартного устаткування, автотранспорту й т.п.).

3.5. МЕТОДИКА ВИТРАТНОГО ПІДХОДУ

Оцінка вартості рухомого майна здійснюється по наступному загальному алгоритму:

1. Визначення вартості заміщення або відновної вартості при оцінці витратним підходом.

2. Визначення ринкової вартості або ОВЗ об'єктів оцінки шляхом коригування вартості заміщення (відновної вартості) з урахуванням відповідних коригувань або на величину фізичного й функціонального зносу.

В основі витратного підходу лежить визначення **залишкової вартості заміщення (відтворення)** майна. Залишкова вартість заміщення визначається шляхом зменшення відновної вартості об'єкта на суму всіх видів зносу.

Залежно від обраної концепції відновної вартості (вартість відтворення або вартість заміщення) застосовуються метод відтворення або метод заміщення функціональним аналогом, кожний з яких ураховує одну із зазначених концепцій.

У межах зазначених методів застосовуються наступні методичні прийоми:

- калькуляційний;
- ресурсно-технологічний або агрегатний;
- нормативно-параметричний;
- індексний.

Калькуляційний метод, що також називають кошторисним або оцінкою на основі собівартості, визначає оцінну вартість через повну (комерційну) собівартість виробництва й реалізації Об'єкта оцінки в сучасних умовах, тобто з урахуванням сучасної технології й поточного рівня цін всіх складених витрат. Сфера застосування цього методу досить обмежена. Його використання виправдане лише при оцінці вартості рухомого майна власного виробництва або вже знятого з виробництва.

При використанні ресурсно-технологічного (або агрегатного) методу вартість об'єкта визначається через закупівельні ціни або вартість його основних комплектуючих, відповідно, попередньо побудованої ресурсно-технологічної моделі об'єкта. Основні проблеми оцінки на основі такого роду моделей складаються в складності

їхньої побудови, наявності величезної різноманітності груп і видів рухомого майна, практично повній відсутності масиву інформації про ціни на ринку вузлів, агрегатів і деталей машин і устаткування, що необхідна для практичної реалізації зазначених моделей. Цей метод найбільше вдало може бути використаний при оцінці не застарілих моделей комп'ютерної техніки, з огляду на наявність достатньої бази цінової інформації щодо комп'ютерної комплектуючих і периферії.

При використанні нормативно-параметричного методу, здійснюється не по елементний, як у двох попередніх випадках, а цілісний облік витрат шляхом визначення питомої ціни або вартості базового виробу й коригувальних коефіцієнтів до неї, які враховують залежність ціни від значень техніко-економічних параметрів. Складність визначення цих коефіцієнтів є основною причиною найрідшого застосування зазначеного методу оцінки.

Беручи до уваги той факт, що залишкова вартість заміщення визначається для спеціалізованих активів, доцільним є застосування індексного методу.

Суть методу індексів складається в актуалізації на дату оцінки вартості об'єкта в базовому періоді. У загальному виді модель методу індексів має такий вигляд:

$$C_B = B_i \times I,$$

де:

C_B – відновна вартість об'єкта;

B_i – базова вартість об'єкта (балансова вартість);

I – індекс зміни цін по відповідній групі машин, устаткування, запасних частин до них за період між датою оцінки й базовим періодом.

До складу Об'єкта оцінки входить рухоме майно, що не має розвиненого вторинного ринку. Як правило, таке рухоме майно має пропозиції на первинному ринку, що дає можливість провести розрахунки оцінюваного рухомого майна з відсутнім вторинним ринком в рамках витратного підходу з використанням методу залишкової вартості заміщення.

Методика залишкової вартості заміщення

Оцінка неспеціалізованих об'єктів рухомого майна з обмеженим ринком проводиться в рамках витратного підходу з використанням методу залишкової вартості заміщення.

Алгоритм оцінки полягає в наступному:

1. Визначення повної вартості заміщення.

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

Як джерела інформації, для визначенні величини вартості заміщення використовуються поточні ціни на аналогічне рухоме майно, що пропонується до продажу на первинному ринку.

2. Розрахунок величини фізичного й функціонального зносів.

3. Визначення залишкової вартості заміщення оцінюваного об'єкта.

Замовником, за запитом оцінювача, була надана балансова довідка на оцінюване рухоме майно, що робить можливим використання первісної вартості, зазначеної в цьому документі для проведення розрахунків в рамках витратного підходу з використанням індексного методу для розрахунку залишкової вартості відтворення.

Методика залишкової вартості відтворення

Відповідно до мети оцінки витрати на монтаж і навчання персоналу не повинні враховуватися в ринковій вартості, враховуючи, що вартість обладнання, зазначена в документах на придбання (ВМД, накладних), виділена окремою статтею витрат, що виключає необхідність проводити коректування на монтаж і навчання персоналу .

Залишкова вартість відтворення майна визначається з використанням наступного алгоритму:

$$Взвв = Вв \times Кпр,$$

де:

Вв – вартість відтворення об'єкта оцінки;

Кпр – коефіцієнт придатності об'єкта оцінки, що враховує всі форми знецінення майна (з урахуванням фактичного стану на дату придбання).

Як індексів застосовуються коефіцієнти, що враховують зміни цін на відповідні групи обладнання. Дані коефіцієнти розраховуються на підставі даних:

- Статистичного бюро Європейського співтовариства;
- Федеральної служби державної статистики РФ;
- Бюро статистики праці США.

Залишкова вартість заміщення (відтворення), як база оцінки, визначається із застосуванням витратного підходу й використовується для проведення оцінки спеціалізованого майна й неспеціалізованого майна з відсутнім вторинним ринком. Якщо умови угод по майну, що використовується для визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) оцінюваного майна, відповідають вимогам, необхідним для визначення ринкової вартості, ринкова вартість оцінюваних активів буде рівнятися їх залишковій вартості заміщення.

4. ОГЛЯД РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

4.1. ЕКОНОМІЧНИЙ ОГЛЯД.

Джерело: Аналітичне дослідження компанії Cushman & Wakefield «Що далі? Україна: Q1-Q2 2019 року» (https://www.cushmanwakefield.com.ua/ru/ukraina-1-pol-2019-g).

Незважаючи на повільні темпи, економіка залишалася на шляху зростання протягом перших шести місяців 2019 року, при цьому зростання реального ВВП за перший квартал 2019 року склало 2,5%, а українська гривня залишалася загалом стабільною. Станом на липень 2019 року, Oxford Economics планує зростання реального ВВП на рівні 2,7% у 2019 році, але також передбачає ризик зниження цілорічного зростання нижче цього прогнозу через повільні перспективи зростання експорту та інвестицій.

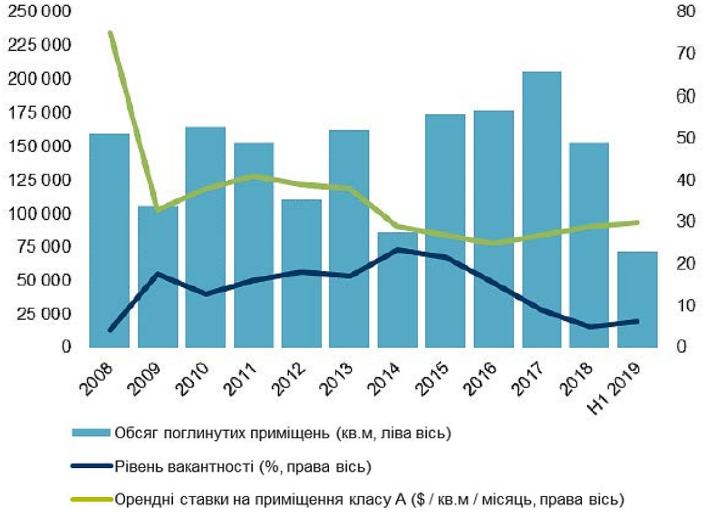
Низька активність розвитку в поєднанні з відносно високим попитом окупантів продовжує чинити тиск на ренту. Оренда базових офісних приміщень залишалася на рівні близько 30 доларів за кв.м в місяць у другому кварталі 2019 року і навряд чи зміниться до кінця року. Первинна вакансія у секторі офісної власності у Києві зменшилась до 6,2% у II кварталі 2019 року.

У першому півріччі 2019 року нова пропозиція на ринку роздрібної нерухомості в Україні склала понад 67 000 кв.м. (GLA), що складається з сусідніх торгових центрів "Smart Plaza Obolon" та "Oasis" у Києві, а також торгово-розважального центру "Spartak City" у Львові та розширення до торгового центру "Gagarinn Plaza" в Одесі. Більше торгових центрів заплановано до введення в експлуатацію протягом другого півріччя 2019-2021 рр. в Україні, включаючи близько 720 000 кв м в Києві, що надаватиме привабливі можливості проникненню на ринок.

У першому півріччі 2019 року нове постачання у сфері складування та логістичного майна в районі Великого Києва склало близько 16 800 кв. Через тривалу низьку пропозицію у поєднанні із посиленням попиту на окупантів, на кінець червня 2019 року вакансія на загальному ринку знизилася до 1,9%.

У першому півріччі 2019 року загальний обсяг вторинних інвестиційних операцій на ринку комерційної нерухомості склав близько 131 млн. дол. США, що на 23% нижче, ніж за перше півріччя 2018 року, але майже дорівнює річному показнику у 2017 році та значно перевищує річні показники, повідомлені у 2013 – 2016 роках. Cushman & Wakefield очікують, що інвестиційна динаміка залишиться позитивною у 2019 році, якщо в Україні не відбудеться економічних потрясінь.

Попит, вакантність і орендні ставки в сегменті офісної нерухомості в Києві



Економічне зростання

Після двох років економічного спаду, починаючи з 2016 року, відновлення економіки в Україні було очевидним, коли економічний ріст склав 2,3% у 2016 році, 2,5% у 2017 році та 3,3% у 2018 році.

Незважаючи на повільні темпи, економіка залишалася на шляху зростання за перші 6 місяців 2019 р. приріст реального ВВП склав 2,5% у Q1 2019 р., а гривня в цілому залишалася стабільною. Станом на липень 2019 року, Oxford Economics планує зростання реального ВВП на рівні 2,7% у 2019 році, але також передбачає ризик зниження цілорічного зростання нижче цього прогнозу через повільні перспективи зростання експорту та інвестицій.

Зміна президента України у травні 2019 року та дострокові парламентські вибори затримали наступні два транші резерву МВФ на 1,3 мільярда доларів, додавши короткострокові валютні ризики. За даними Oxford Economics, економіка залишається здатною до середньострокового зростання близько 3% у 2020-2022 роках.

Державний бюджет України на 2019 рік, який був затверджений у листопаді 2018 року, ґрунтується на прогнозі зростання ВВП на рівні 3% у 2019 році при інфляції, що передбачається на рівні 7,4% та офіційному курсі 29,4 грн за 1$.

Інвестиційний клімат в Україні зробил крок до гіршого. Відповідно до Європейської Бізнес Асоціації (ЕВА), Індекс інвестиційної привабливості ЕВА, виміряний в Україні з 2008 року, у першому півріччі 2019 року становив 2,85

бали за 5-бальною шкалою, в даний час був негативним вперше з 2016 року після повернення до рівня помірного оптимізму в 2017 та залишаючись у нейтральній зоні до 2018 року. За результатами опитування, 19% опитаних керівників задоволені, а 57% незадоволені поточним інвестиційним кліматом (порівняно з 25% та 40% відповідно на кінець 2018 року). Окрім старих проблем, таких як корупція, неефективність судової системи та відтік робочої сили, бізнес-спільнота зараз стурбована політичною та економічною невизначеністю. У той же час 35% опитаних керівників керівництва вважають, що бізнес-клімат не зміниться сильно протягом наступних 6 місяців 2019 року.

Відповідно до світового банку Doing Business-2019, Україна посіла 71 місце серед 190 економік за простотою ведення підприємницької діяльності, піднявшись із 76-ї позиції у 2018 році та покращивши захист інвесторів, забезпечення виконання контрактів, міжнародну торгівлю та отримання дозволів на будівництво.

За даними Oxford Economics станом на липень 2019 року, короткотермінові ризики залишаються високими через невизначеність навколо політичних планів новообраних лідерів та відсутність досвіду урядової діяльності. Тим не менш, аналітичний центр вважає, що рішуча зміна політичного напрямку встановлюється для підвищення довіри споживачів та інвесторів у 2019-2020 роках, навіть якщо в перші дні адміністрації є ознаки дезорганізації.

Макроекономічні показники в Україні (%)



Джерело: Державний комітет статистики України, Oxford Economics
** Прогноз*
Примітка: з червня 2014 року, дані не включають Крим, який був анексований Росією. З 2015 року, дані також виключають зону конфлікту на Донбасі в України.

Промислове виробництво

Після номінального зростання на 0,4% у 2017 році промислове виробництво в Україні зросло на 1,1% у 2018 році. У січні-червні 2019 року промислове виробництво зросло на 0,5% р/р.

Станом на липень 2019 року Oxford Economics передбачає, що позитивна динаміка промислового виробництва в Україні буде підтримуватися при очікуванні зростання на рівні 1,6% у 2019 році, 2,5% у 2020 році та 2,5% у 2021 році.

Сільське господарство

У першому півріччі 2019 року виробництво сільського господарства збільшилося на 5,8% порівняно з його зростанням на 11,4% за перше півріччя 2018 року. До кінця вересня 2019 року очікується, що індекс сільськогосподарського виробництва буде нижчим за показник, зафіксований у січні-вересні 2018 року, через негативний вплив аномальних погодних умов у період вегетації та дозрівання ярих культур, а також високі показники врожаю протягом відповідного періоду 2018 року як бази порівняння.

Починаючи з 2015 року, в сільському господарстві в Україні спостерігається зростання динаміки капітальних вкладень, які за перше півріччя 2019 року становила 10,97 млрд грн, що на 2,5% більше, ніж за перше півріччя 2018 року.

Інфляція

У січні-червні 2019 року споживчі ціни зросли на 9% р/р.

Національний банк України планує, що інфляція знизиться ще до 6,3% наприкінці року та до 5% в кінці 2020 року. Станом на липень 2019 року, Oxford Economics прогнозує, що інфляція сягне 8,1% у 2019 році та 7,3% у 2020 році.

У січні-червні 2019 року, основна інфляція, яка відображає тиск попиту та виключає тимчасові/сезонні коливання цін, з початку року зросла на 2,3% порівняно з 3,5% у відповідному періоді 2018 року.

Ринок праці та доходи домогосподарств

За даними Державного комітету статистики України, у Q1 2019 року рівень безробіття, розрахований відповідно до методології МОП серед економічно активного населення віком 15-70 років, досяг 9,2% порівняно з 9,7% у відповідному періоді 2018 року. У липні 2019 року, Oxford Economics передбачає, що рівень безробіття знизиться до приблизно 8% у 2019 році, 7,5% у 2020 році та 7,3% у 2021 році.

Згідно з даними, опублікованими Державним комітетом статистики України, середня номінальна заробітна плата в Україні за січень-червень 2019 року становила 10 027,49 гривень (що еквівалентно приблизно 386 доларам США за курсом 26 гривень за 1 долар США), збільшившись на 19,7% р/р в гривневому еквіваленті.

У 2016-2018 роках зафіксована позитивна динаміка, коли реальні зарплати зросли на 9% р/р у 2016 році, на 19,% р/р у 2017 році та на 12,5% р/р у 2018 році.

Національна валюта

Протягом 2015 року українська гривня зазнавала значної девальвації, але офіційний курс стабілізувався в межах 23-27 грн/долар у 2016 році та 25-28 грн/долар у 2017 році.

У 2018 році офіційний курс коливався в діапазоні 26-28,4 грн/дол., а на кінець року сягав 27,5 грн/дол. Протягом перших 6 місяців 2019 року українська гривня зміцнилася до долара США, причому найвищий офіційний курс 28,3 грн/долар встановлений 11 січня 2019 року, а найнижчий - 26,1 грн/долар 22 травня 2019 року.

Станом на липень 2019 року експерти Oxford Economics прогнозують, що середній курс гривні до долара США складе 28,5 грн/долар у 2019 році та 29,2 грн/долар у 2020 році.

Державний бюджет України на 2019 рік ґрунтується на прогнозі офіційного курсу 29,4 грн/дол.

Роздрібна торгівля

Після скорочення (-20,7%) р/р у 2015 році роздрібні продажі зросли на 4,3% р/р у 2016 році, 6,5% р/р у 2017 році та 6,1% р/р у 2018 році.

Згідно з даними, опублікованими Державним комітетом статистики України, у січні-червні 2019 року роздрібні продажі в Україні зросли на 10,3% р/р.

Внутрішнє приватне споживання було одним з ключових рушій економічного зростання в Україні у 2017 та 2018 роках. Згідно з даними Oxford Economics, споживчі витрати зросли на 8,2% р/р у 2017 році та на 3,4% у 2018 році та надалі зростуть на 2-3% річних протягом 2019-2022 років.

Зовнішня торгівля та прямі іноземні інвестиції

За даними Oxford Economics, зростання експорту в Україні відновилося у 2016 році, оскільки продовольча та промислова сировина, яка досі становить найбільшу експортну цінність, знаходили розширення ринків за межами Європи, а нові галузі (в основному пов'язані з IT) зростали. Позитивна тенденція продовжилася у 2017 – першому півріччі 2019 роках.

За даними Державного комітету статистики України, за січень-травень 2019 року експорт товарів з України збільшився на 7,4% р/р порівняно зі зростанням на 12,9% р/р у відповідний період 2018 року.

Імпорт товарів до країни зріс на 9,3% р/р за перші 5 місяців 2019 року порівняно зі зростанням на 15,3% р/р у січні-травні 2018 року.

Протягом 2016 року ПІІ в Україні зросли приблизно на 4,4 млрд. дол. США після зменшення на 2,37 млрд. дол. США у 2015 р. та 11,31 млрд. дол. США у 2014 р. У 2017 та 2018 р. ПІІ в Україні зросли на 1,9 млрд. дол. США та 2,87 млрд. дол. США відповідно. У Q1 2019 року приплив ПІІ в Україну склав 587,6 млн. дол. США, що на 13% більше, ніж показник за аналогічний період 2018 року.

Фінансовий та страховий сектор залучив більше половини притоку ПІІ у I кварталі 2019 року в Україну, переробна промисловість отримала близько 21%, а оптовий та роздрібний сектор - понад 8%.

Притік ПІІ за галузями в Україні, Q1 2019 року



Джерело: Державний комітет статистики України
Примітка: з червня 2014 року, дані не включають Крим, який був анексований Росією. З 2015 року, дані також виключають зону конфлікту на Донбасі в України.

4.2. ОГЛЯД РИНКУ НЕРУХОМОСТІ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗАПОРІЗЬКОЇ ОБЛАСТІ

Джерело інформації: https://ztv.zp.ua/turizm-stav-klyuchovim-prioritetom-rozvitku-zaporizkoyi-oblasti/

У Запорізькій області протягом 2014-2018 років спостерігається збільшення основних показників туристичної галузі. Так, за інформацією Головного управління статистики в Запорізькій області, кількість туристів, які скористалися послугами суб'єктів туристичної діяльності періоду збільшилася з 39010 осіб у 2014 році до 47675 осіб у 2017 році. Проте значно скоротився потік іноземних туристів до області – зі 112 осіб у 2014 році до 26 осіб у 2017 році. За обсягом туристичного збору (за 2018 рік по Україні – 90725,8 тис. грн.) Запорізька область серед регіонів посідає I місце, туристичний збір якої складає 4 % від загальної суми.

Перспективним видом на території регіону є сільський туризм. Про це свідчать статистичні дані щодо кількості сільських садиб. На сьогодні у Запорізькій області налічується 30 закладів, які надають послуги з тимчасового розміщення, харчування, традиційних видів сільськогосподарської діяльності тощо. Проблемним питанням у сфері сільського туризму є відсутність нормативно-правової бази, що унеможливлює повноцінне ведення діяльності у цій галузі.

З метою популяризації місцевих брендів «Запоріжжя туристичне», «Запоріжжя курортне» та «Запоріжжя фестивальне» туристично-рекреаційний потенціал Запорізької області було представлено на міжнародних, всеукраїнських та регіональних туристичних виставках, фестивалях, семінарах, конференціях тощо.

Огляд ринку нерухомості рекреаційного призначення смт Кирилівки

За результатами проведеного аналізу ринку нерухомості рекреаційного призначення смт Кирилівки було виявлено що на відкритому ринку наявна достатня кількість пропозицій з продажу об’єктів нерухомості рекреаційного призначення. Діапазон цін пропозиції подібних об’єктів дуже широкий, в середньому складає 140-220 дол./кв.м. (без ПДВ), та залежить від багатьох факторів, таких як місцезнаходження об’єкту, площа, технічний стан та інші.

5. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЯКЕ ВХОДИТЬ ДО СКЛАДУ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

5.1. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА В РАМКАХ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ

5.1.1. ПРОЦЕДУРА РОЗРАХУНКІВ. ОБМЕЖЕННЯ Й ПРИПУЩЕННЯ

Порівняльний підхід заснований на трьох принципах оцінки: попиту та пропозиції, заміщення й корисності (продуктивності). Відповідно до цього підходу, ринкова вартість майна визначається на основі аналізу ринкових цін продажу та пропонування подібного майна.

Порівняльний підхід передбачає наступну послідовність оціночних процедур:

- дослідження ринку з метою одержання інформації про ціни продажу або пропонування об'єктів нерухомості, які можуть розглядатися як аналогічні об'єкту оцінки (об'єкти порівняння);
- якісне зіставлення об'єктів порівняння з об'єктом оцінки й виявлення відмінностей між ними. Вимір ступеня, у якій виявлені відмінності впливають на вартість і визначення величин коректувань для виявлених розходжень;
- коректування ціни продажу або ціни пропозицій по кожному об'єкту порівняння відповідно до наявних розбіжностей між ним і об'єктом оцінки;
- узгодження скоректованих цін об'єктів порівняння й визначення вартості об'єкта оцінки.

У загальному вигляді модель розрахунку ринкової вартості об'єкта оцінки з використанням порівняльного (ринкового) підходу має наступний вигляд:

$$C_p = Ц_i + (-)K_i,$$

де:

- *Ці* – ціна продажу і-го об'єкта порівняння;
- *Кі* – розмір коригування ціни продажу і-го об'єкта порівняння.

Відмінною рисою вітчизняного ринку нерухомості є практично повна відсутність інформації про фінансові характеристики й умови продажів. Така особливість істотно обмежує область застосування підходу, розрахунки якого базуються на їхній основі. Цю проблему в певній мері вирішує досить об'ємна інформація щодо пропозицій з продажу, яка, при урахуванні існуючих тенденцій і закономірностей здійснення трансакцій суб'єктами ринку, дає можливість установити розумно обмежений діапазон можливих значень вартості оцінюваної нерухомості.

Таким чином, при застосуванні порівняльного підходу до визначення вартості об'єкта, Оцінювачем приймаються до уваги ціни пропозицій. Такий підхід, на нашу думку, виправданий зважаючи на те, що потенційний покупець, перш ніж ухвалити рішення щодо покупки, здійснить аналіз поточних ринкових пропозицій і зробить висновок щодо можливої ціни запропонованого об'єкта, приймаючи до уваги всі його позитивні й негативні характеристики стосовно об'єктів порівняння.

У розділі 2 і 3 даного звіту, було проаналізовано технічний стан, поточне функціональне використання і НЕВ Об'єкта оцінки. З огляду на викладене в вищевказаних розділах, при розрахунку вартості Об'єкта оцінки в рамках порівняльного підходу, будуть розглядатися пропозиції до продажу нерухомості рекреаційного призначення.

В таблиці нижче наведений перелік даних об'єктів нерухомого майна.

Таблиця 5.1

Перелік об'єктів нерухомого майна – будівель, споруд та інженерних мереж

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	К-ть, од.	Загальна площа, кв.м.	Вид майна
1	310001010092	Котедж на вісім сімей, літ.Л, р.н. 60330923203	1	314,0	Будівлі
2	310011001032	Котедж на чотири сім'ї, літ.Д, р.н. 60330923203	1	283,0	Будівлі
3	310011001072	Котедж на дві сім'ї, літ.Е, р.н. 60330923203	1	171,0	Будівлі
4	320010001003	Їдальня, літ.А, р.н. 60330923203	1	467,0	Будівлі
5	320011003081	Оздоровчий комплекс з кафетерієм, літ.М, р.н. 60330923203	1	656,0	Будівлі
6	320021001009	Сторожка, літ.Ж, р.н. 60330923203	1	13,0	Будівлі
7	320022001004	СЛУЖЕБНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	1	150,0	Будівлі
8	320030000088	Проезды и пешеходные дорожки	1	–	Споруди
9	320030001012	Внутрішньоплощадочні дороги с автостоянкой	1	–	Споруди
10	320040001002	ДУШЕВЫЕ	1	81,3	Будівлі
11	320040001025	ТП, літ.І, "Танцювальний майданчик", р.н. 60330923203	1	–	Споруди
12	320040001027	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЯ	1	2,3	Будівлі
13	320040001070	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЕ	1	2,3	Будівлі
14	330011001010	Адміністративно-побутовий корпус, літ.Б, р.н. 60330923203	1	458,0	Будівлі
15	330014001006	ДОМИК ДЕРЕВЯННЫЙ	1	42,1	Будівлі
16	330014001037	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	1	42,1	Будівлі
17	330014001038	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	1	42,1	Будівлі
18	330014001039	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	1	42,1	Будівлі
19	330014001040	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	1	42,1	Будівлі

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	К-ть, од.	Загальна площа, кв.м.	Вид майна
20	330014001041	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	1	42,1	Будівлі
21	330014001042	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	1	42,1	Будівлі
22	330014001043	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	1	42,1	Будівлі
23	330014001044	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	1	42,1	Будівлі
24	330014001045	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	1	42,1	Будівлі
25	330014001046	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	1	42,1	Будівлі
26	330014001047	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	1	42,1	Будівлі
27	330014001048	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	1	42,1	Будівлі
28	330014001049	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	1	42,1	Будівлі
29	330014001050	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	1	42,1	Будівлі
30	330014001051	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	1	42,1	Будівлі
31	330014001052	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	1	42,1	Будівлі
32	330014001053	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	1	42,1	Будівлі
33	330661003093	Водонапорная башня с натяж.арматурой	1	–	Споруди
34	330720001014	АРТСКВАЖИНА	1	–	Споруди
35	330820001016	ЕМКОСТЬ СЖИЖЕННОГО ГАЗА	1	–	Споруди
36	331040001007	ВАГОН ОБЩЕЖИТИЕ	1	27,0	Будівлі
37	331040001008	ВАГОН-ДОМИК	1	27,0	Будівлі
38	331040001029	ВАГОН- ПРАЧЕЧНАЯ	1	27,0	Будівлі
39	331040001030	ВАГОН-ДОМИК	1	27,0	Будівлі
40	331040001034	ВАГОН-ДОМИК	1	27,0	Будівлі
41	331040001035	ВАГОН-ДОМИК	1	27,0	Будівлі
42	331040001037	ВАГОН-ДОМИК	1	27,0	Будівлі
43	331040001056	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	1	27,0	Будівлі
44	331040001057	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	1	27,0	Будівлі
45	331040001060	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	1	27,0	Будівлі
46	331040001061	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	1	27,0	Будівлі
47	331040001067	ВАГОН-ДОМИК	1	27,0	Будівлі
48	331040001068	ВАГОН-ДОМИК	1	27,0	Будівлі
49	331040001069	ВАГОН-ДОМИК	1	27,0	Будівлі
50	331060003100	Наблюдательный пост	1	–	Споруди
51	331151001024	ОГРАЖДЕНИЕ МЕТАЛЛИЧЕСКОЕ	1	–	Споруди
52	331180001023	БЕРЕГОУКРЕПЛЕНИЕ	1	–	Споруди
53	331190001031	ЭСТАКАДА МЕТАЛЛИЧЕСКАЯ	1	56,2	Будівлі
54	331321001011	ТУАЛЕТ	1	71,4	Будівлі
55	331332001005	БОКС АРОЧНИЙ АНГАР	1	288,0	Будівлі
56	340014000091	Внешние сети газопровода	1	–	Інженерні мережі
57	340014001017	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ГАЗОПРОВОДА	1	–	Інженерні мережі
58	340031000089	Сети электроснабжения	1	–	Інженерні мережі
59	340031001020	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	1	–	Інженерні мережі
60	340071000087	Внешние сети водопровода	1	–	Інженерні мережі
61	340071001018	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ВОДОПРОВОДА	1	–	Інженерні мережі
62	340086000090	Внешние сети канализации	1	–	Інженерні мережі
63	340086001019	НАРУЖНЫЕ СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ	1	–	Інженерні мережі
64	420040001015	СКЛАД ГСМ С БЛ. ПУНКТОМ	1	9,0	Будівлі
65	440380001021	КОМПЛЕКТ ТРАНСФОР.ПОДСТАНЦИИ	1	28,6	Будівлі
66	640430001028	ЗОНТ ТЕНЕВОЙ	1	–	Споруди
67	640430001071	ЗОНТ ТЕНЕВОЙ	1	–	Споруди
68	800010001026	БЛАГОУСТРОЙСТВО	1	–	Споруди
Всього по нерухомому майну:			**68**	**4 186,9**	

До складу нерухомого майна у складі Об'єкта оцінки входять будівлі та допоміжні споруди та інженерні мережі, які до них відносяться. Аналіз ринку свідчить про те, що специфікою подібних об'єктів нерухомості є попит, як правило, на об'єкти рекреаційного призначення в цілому, без розподілу на окремі об'єкти. При продажу вказуються загальна площа і загальна вартість комплексу нерухомості (бази відпочинку, пансіонату тощо). Тобто в загальній вартості пропозиції комплексу нерухомості міститься вартість, як основних так і допоміжних будівель і споруд та інженерних мереж.

В рамках даного підходу виконується оцінка будівель у складі нерухомого майна. Основні технічні характеристики даних будівель наведені у відповідних таблицях розділу 2.

В таблиці нижче наведений перелік об'єктів нерухомого майна – будівель.

№ з/п	Інв. №	Найменування об’єкта за бухгалтерськими документами	Загальна площа, кв.м.
1	310001010092	Котедж на вісім сімей, літ.Л, р.н. 60330923203	314,0
2	310011001032	Котедж на чотири сім'ї, літ.Д, р.н. 60330923203	283,0
3	310011001072	Котедж на дві сім'ї, літ.Е, р.н. 60330923203	171,0
4	320010001003	Їдальня, літ.А, р.н. 60330923203	467,0
5	320011003081	Оздоровчий комплекс з кафетерієм, літ.М, р.н. 60330923203	656,0
6	320021001009	Сторожка, літ.Ж, р.н. 60330923203	13,0
7	320022001004	СЛУЖЕБНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	150,0
8	320040001002	ДУШЕВЫЕ	81,3
9	320040001027	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЯ	2,3
10	320040001070	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЕ	2,3
11	330011001010	Адміністративно-побутовий корпус, літ.Б, р.н. 60330923203	458
12	330014001006	ДОМИК ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1
13	330014001037	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1
14	330014001038	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1
15	330014001039	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1
16	330014001040	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1
17	330014001041	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1
18	330014001042	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1
19	330014001043	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1
20	330014001044	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1
21	330014001045	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1
22	330014001046	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1
23	330014001047	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1
24	330014001048	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1
25	330014001049	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1
26	330014001050	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1
27	330014001051	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1
28	330014001052	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1
29	330014001053	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1
30	331040001007	ВАГОН ОБЩЕЖИТИЕ	27,0
31	331040001008	ВАГОН-ДОМИК	27,0
32	331040001029	ВАГОН- ПРАЧЕЧНАЯ	27,0
33	331040001030	ВАГОН-ДОМИК	27,0
34	331040001034	ВАГОН-ДОМИК	27,0
35	331040001035	ВАГОН-ДОМИК	27,0
36	331040001037	ВАГОН-ДОМИК	27,0
37	331040001056	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0
38	331040001057	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0
39	331040001060	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0
40	331040001061	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0
41	331040001067	ВАГОН-ДОМИК	27,0
42	331040001068	ВАГОН-ДОМИК	27,0
43	331040001069	ВАГОН-ДОМИК	27,0
44	331190001031	ЭСТАКАДА МЕТАЛЛИЧЕСКАЯ	56,2
45	331321001011	ТУАЛЕТ	71,4
46	331332001005	БОКС АРОЧНИЙ АНГАР	288
47	420040001015	СКЛАД ГСМ С БЛ. ПУНКТОМ	9,0
48	440380001021	КОМПЛЕКТ ТРАНСФОР.ПОДСТАНЦИИ	28,6
Всього:			**4 186,9**

У зв'язку з тим, що нерухоме майно у складі Об’єкта оцінки має різний технічний стан, окремо визначається вартість 1 кв.м. базового аналога. У якості базового аналога розглядається об’єкт з технічним станом - задовільний, фізичний знос - 30%.

Для розрахунку вартості будівель у складі об'єкта оцінки, вартість 1 м.кв. базового аналога була скоригована на відповідні поправки, що враховують їх індивідуальні відмінності.

5.1.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТІВ ПОРІВНЯННЯ

Вибір об'єктів порівняння проводився на базі даних, наближених до дати оцінки. База дослідження відображає стан ринку нерухомості рекреаційного призначення смт Кирилівки, відібрані ціни пропозицій дійсні на дату оцінки. Оцінювач не гарантує, що після дати складання звіту ціни пропозицій об'єктів будуть збережені на тому ж рівні.

Характеристика відібраних Об'єктів порівняння – нерухомості рекреаційного призначення, розташованих в смт Кирилівці, які з точки зору споживчих якостей можуть вважатися адекватними аналогами Об'єкта оцінки, наведена в таблицях 5.2.

Відповідно до завдання на оцінку та мети оцінки ринкова вартість майна визначається без урахування ПДВ. Слід зазначити, що інформаційні джерела, які містять дані про вартість пропозиції на продаж, не дають можливість установити факт включення в ціну аналогів суми ПДВ. Здійснення додаткової перевірки в цьому випадку є практично неможливим. Користуючись принципом обережності оцінок, Оцінювач припускає, що вартість продажу

(пропозиції) нерухомого майна ототожнюється з остаточною ціною нерухомості, як у розумінні покупця, так і в розумінні продавця й тому містить у собі суму ПДВ. Коригування на суму ПДВ здійснюється в розмірі 20% убік зниження цін пропозиції.

Таблиця 5.2

Характеристика Об'єктів порівняння[4]

№ об'єкта порівняння	Адреса	Техніко-функціональні характеристики				Площа, кв.м.	Технічний стан	Фізичний знос, %	Ціна пропозиції, дол. США (з ПДВ)	Ціна пропозиції, дол. США/м.кв. (з ПДВ)	Ціна пропозиції, дол. США/м.кв. (без ПДВ)	Джерело інформації
		Тип об'єкту	Назва	Наявність права власності на земельну ділянку	Інші суттєві характеристики (мовою оригіналу з оголошення)							
1	пгт Кирилловка, ул. Коса Пересыпь, 76	База відпочинку	«Енергодар»	Ні	Продам базу отдыха на берегу Азовского моря в пгт. Кирилловка Запорожской обл. (коса Пересыпь) площадью 1 га. С базы имеется непосредственный выход на оборудованный навесами собственный пляж. На огражденной территории базы Вас приятно удивит количество клумб и парковых зон с местами отдыха на ухоженной территории. Неподалеку от базы отдыха находятся рынок и магазины. Уникальные природные условия: теплый и мягкий климат; целительный воздух, насыщенный ионами брома и йода, настоянный на ароматах степи и моря; лиман; азовские бризы; великолепный песчаный пляж – всё это, а также стремительно развивающаяся инфраструктура способствуют приятному и незабываемому отдыху. База отдыха предлагает для семейного отдыха номера классов “Полулюкс”, “Стандарт улучшенный”, “Стандарт +”,” Стандарт” в пятиэтажных корпусах №1 и №2 и трехэтажном корпусе №3. В каждом номере туалет, умывальник, душ. Все номера с балконами. Общая площадь помещений более 5 000 м2, что позволяет разместить более 265 человек в сутки. Инфраструктура: - Столовая (680 м2 на 250 мест) - Спортбар (аэрохоккей, приставки X-BOX) – Интернет – Библиотека - Киноконцертный зал (260 м2 на 150 мест) - Детская и спортивная площадки - Детская игровая комната с аниматором – Бильярд - Компьютерный зал - Настольный теннис - Охраняемая парковка – Медпункт - Зона барбекю с мангалом - скважина с системой очистки обратного осмоса - современная система солнечных батарей - 2 гаража -2 холодильные камеры - Комплектная трансформаторная подстанция (КТП 250 кВА). Вся территория базы находится в аренде на 40 лет	5 000,0	задовільний	25	850 000	170	142	https://vmiredomov.com/recreation-bases/02304-detail
2	пгт Кирилловка, ул. Коса Пересыпь, 152	Пансіонат	«Скіфія»	Ні	Продажа пансионата на берегу Азовского моря. Кирилловка. Улица Коса Пересыпь, 152. Пансионат рассчитан на одновременное проживание 280 постояльцев. 120 номеров. Участок 3,17 Га со своим выходом к морю. Линия пляжа 100 метров. Площадь 7300 м2. Все коммуникации. Продажа от владельца! Торг реальному покупателю!	7 300,0	задовільний	25	1 900 000	260	217	http://realt.ua/Db2/?vid=_18223006_69251374

[4] Інформація по об'єктах порівняння уточнювалась в процесі проведення телефонного інтерв'ювання з продавцем або представником продавця

№ об'єкта порівняння	Адреса	Техніко-функціональні характеристики				Площа, кв.м.	Технічний стан	Фізичний знос, %	Ціна пропозиції, дол. США (з ПДВ)	Ціна пропозиції, дол. США/м.кв. (з ПДВ)	Ціна пропозиції, дол. США/м.кв. (без ПДВ)	Джерело інформації
		Тип об'єкту	Назва	Наявність права власності на земельну ділянку	Інші суттєві характеристики (мовою оригіналу з оголошення)							
3	пгт Кирилловка, ул. Коса Пересыпь, 96	База відпочинку	«Дніпровські зорі»	Ні	Продам базу отдыха "Днепровские Зори" в пгт. Кирилловка на косе Пересыпь,96. Свой пляж длиной 130м на Азовском море. База действующая на 330 мест, каждый сезон принимает отдыхающих! Общая площадь помещений 3930 м.кв. Площадь участка 2,5 га. Своя трансформаторная подстанция и скважина (техническая вода). Продается вместе с мебелью в номерах. Детская площадка, футбольная и волейбольная площадки, бассейн, два кафе.	3 930,0	добрий	15	1 000 000	254	212	http://realt.ua/Db2/?vid=_18509502_551782121
4	пгт Кирилловка, ул. Коса Пересыпь	База відпочинку	н/д	Ні	Продам действующий оздоровительно-развлекательный комплекс в пгт.Кирилловка, коса Пересыпь. Первая линия. Цена в объявлении условная. Чтобы узнать реальную стоимость - звоните. Отвечаю только на телефонные звонки! 1.Все документы готовы к продаже. Собственник юридическое лицо; 2.Земля в долгосрочной аренде на 49 лет (до 2063 года); 3.Земельный участок ровный, правильной формы.Площадь участка 3,03Га; 4.На территории комплекса установлены 2 электрические подстанции мощностью по 80кВт каждая; 5.Водоснабжение осуществляется за счет водонапорной башни оснащенной собственной скважиной - вода для технических нужд, а питьевая вода - привозная; 6.Данный комплекс находится во второй половине косы Пересыпь. Имеется песчаный, собственный, оборудованный пляж; 7.База отдыха состоит из более 10 капитальных строений общей площадью более 4000м: - три капитальных двухэтажных спальных корпуса по 100 мест. В каждом имеются 4-х и 5-и местные, оснащенные всем необходимым, комнаты. На каждом этаже отдельно для М и Ж находятся туалеты, санузлы с умывальниками и поддонами для мытья ног. Также есть душевые с круглосуточной подачей горячей воды; - питание осуществляется в столовой на 200 посадочных мест площадью около 1000м, и организовано по заказной системе; - конференц-зал, детская игровая площадка, охраняемая стоянка, зимний клуб, библиотека, видеотека, дискотека, бювет, спортивная площадка, гаражи; 8.Канализация - выгребная яма на 50 кубов. Каждое строение подключено к собственной системе канализации 9.Территория ограждена, собственная круглосуточная охрана. Торг уместен!	4 000,0	задовільний	30	700 000[5]	175	146	https://www.olx.ua/obyavlenie/prodam-ogromnuyu-bazu-otdyha-vtoraya-polovina-kosy-peresyp-kirillovka-IDCFXMm.html#ebda33298c

[5] Вартість, уточнена в процесі проведення телефонного інтерв'ювання з продавцем

№ об'єкта порівняння	Адреса	Техніко-функціональні характеристики				Площа, кв.м.	Технічний стан	Фізичний знос, %	Ціна пропозиції, дол. США (з ПДВ)	Ціна пропозиції, дол. США/м.кв. (з ПДВ)	Ціна пропозиції, дол. США/м.кв. (без ПДВ)	Джерело інформації
		Тип об'єкту	Назва	Наявність права власності на земельну ділянку	Інші суттєві характеристики (мовою оригіналу з оголошення)							
5	смт Кирилівка, вул. Санаторна	База відпочинку	«Хвиля»	Так	Продам базу отдыха на берегу моря в центре пгт. Кирилловка, 30 метров от песчаного пляжа. Территория базы закрытого типа: 10 кирпичных домиков, в каждом по три входа, 2-х комнатные номера(4-6 местные) с санузлом и кухней. В каждом номере есть кровати, шкаф, стол и стулья, телевизор, холодильник, холодная и горячая вода круглосуточно (бойлер), санузел, душевая. В большинстве домиков есть кондиционеры. Питание самостоятельное (в каждом номере есть посуда и электропечь), при желании можно готовить из своих продуктов, недалеко находится рынок. Возле каждого домика есть стационарный мангал. Имеется собственная бесплатная стоянка для машин. Участок 60 соток, приватизирован. База ухоженная и утопает в зелени.	3 000,0	добрий	30	700 000	233	194	https://vmiredomov.com/main/recreation-bases/00494-detail
Мінімальне значення										***170***	***142***	
Максимальне значення										***260***	***217***	
Середнє арифметичне значення										***218***	***182***	

5.1.3. ОБҐРУНТУВАННЯ КОРИГУВАНЬ

Зменшення варіативності отриманої вибірки значень цін пропозицій подібної нерухомості, а також урахування відмінностей в економічних, технічних і функціональних характеристиках об'єктів порівняння й об'єкта оцінки здійснюється шляхом виконання коригувань ціни пропозиції подібного майна. У процесі здійснення коригування ціни пропозицій по кожному об'єкту порівняння відповідно до наявних відмінностей між ним і об'єктом оцінки, виконувалися наступні коригування:

- коригування, що враховують відмінності в умовах продажу;
- коригування, що враховують відмінності в техніко-функціональних характеристиках об'єкта оцінки та об'єктів порівняння.

Обґрунтування виконаних коригувань наведено нижче.

Коригування, що враховують відмінності в умовах продажу:

1. Коригування на дату продажу.

База дослідження відображає стан ринку на дату оцінки (об'єкти порівняння відібрані із пропозицій на ринку нерухомості рекреаційного призначення за липень-вересень 2019 р.), Оцінювач вважає за можливе прийняти розмір коригування на дату продажу рівне 0%.

2. Коригування на „торг".

Дане коригування проводиться, оскільки на ринку об'єкти продаються трохи нижче початкової ціни пропозиції. Різниця – це так звана знижка на торг. Зниження реальної ціни угоди в порівнянні з початковою пояснюється тим, що продавець, щоб «не прогадати», свідомо встановлює трохи більшу початкову вартість (у порівнянні з ринкової) для того, щоб мати можливість зробити знижку й тим самим психологічно «прив'язати» потенційного покупця. Знижка на "торг", сформована продавцем – це ціна подібної нерухомості, скоригована в поточний період в данному регіоні на 10 – 20 %. Розрахункові значення «коректувань на торг» визначалися Оцінювачем у результаті переговорів із власниками (представниками власників) об'єктів порівняння. У випадку, якщо розмір торгу не був позначений, приймалося середнє значення ринкового діапазону рівне 15%.

Коригування, що враховують відмінності в техніко-функціональних характеристиках Об'єкта оцінки й об'єктів порівняння.

1. Коригування на основні ціноутворюючі фактори.

Коригування вартості об'єктів порівняння на відмінності в основних ціноутворюючих факторах здійснюються із застосуванням методу, заснованого на порівнянні агрегованої оцінки основних ціноутворюючих факторів об'єктів порівняння і Об'єкта оцінки. В оцінці якості основних ціноутворюючих факторів об'єктів нерухомості враховувалися наступні фактори:

- Рекреаційний ефект;
- Характер навколишнього землекористування;
- Відстань від берега моря;
- Інфраструктурне наповнення.

Процедура коригування вартості об'єктів порівняння на основні ціноутворюючі фактори включає наступні етапи:

1. Здійснюється бальна оцінка основних ціноутворюючих факторів об'єктів порівняння і оцінюваної нерухомості по якісних параметрах у відповідності з 5-ти бальною шкалою. Величина бальної характеристики приймається згідно даних таблиці 5.3.

Таблиця 5.3.

Бальна оцінка основних ціноутворюючих факторів

Бал	Рекреаційний ефект	Характер навколишнього землекористування	Відстань від берега моря	Інфраструктурне наповнення
5	території з розвиненою рекреаційною інфраструктурою, концентрація об'єктів рекреаційно-розважального призначення	територія концентрації інтенсивних пішохідних і транспортних потоків, зосередження торгово-ділових центрів, муніципальних установ, близькість рекреаційних зон міського значення	1 лінія	наявність оздоровчого пакету, їдальнею, басейну, розважальної зони (дитячий та спортивний майданчик, ігротека, бібліотека, кафетерій, альтанки, більярд, теніс, сауна), зони відпочинку (паркова зона, альтанки, місця для пікніка з мангалами анніматори, засоби комунікацій, покриття мережі WiF і, наявність охороняючої автомобільної стоянки
4	території з розвиненою рекреаційною інфраструктурою	мікрорайон з розвиненою соціальною інфраструктурою (магазини, муніципальні установи, базари), наближення до перехресть вулиць	2-3 лінія (наявність виділеного пляжу)	наявність їдальні, розважальної зони (дитяча і та спортивний майданчик, ігротека, бібліотека, кафетерій, більярд, теніс, сауна), зони відпочинку (паркова зона,

Бал	Рекреаційний ефект	Характер навколишнього землекористування	Відстань від берега моря	Інфраструктурне наповнення
				альтанки, місця для пікніка з мангалами) засоби комунікацій, покриття мережі WiF і, наявність охороняючої автомобільної стоянки
3	налаштовує до відпочинку	мікрорайон із середньорозвинених соціальною інфраструктурою	в зоні пішохідної досупості	наявність їдальні, розважальної зони (дитячий майданчик, спортивний майданчик,), зони відпочинку (альтанки, місця для пікніка з мангалами), наявність охороняючої автомобільної стоянки
2	задовільно	мікрорайон зі слабо розвиненою соціальною інфраструктурою	5-10 км зоні	їдальня, наявність охороняючої автомобільної стоянки
1	без вражень	мікрорайон з нерозвиненою соціальною інфраструктурою, наявність старої забудови, небезпечні райони для проживання по геофізичними характеристиками (підтоплення території, руйнування земної поверхні інше). екологічно небезпечні території.	віддалено	наявність автомобільної стоянки

2. Визначається питома вага (f) впливу окремого параметра на загальну якість основних ціноутворюючих факторів.

Таблиця 5.4.

Фактор	Питома вага в характеристиці основних ціноутворюючих факторів, %(f)
Рекреаційний ефект;	0,2
Характер навколишнього землекористування	0,1
Відстань від берега моря	0,4
Інфраструктурне наповнення	0,3

3. Підраховується агрегована оцінка основних ціноутворюючих факторів (A)об'єктів порівняння й Об'єкта оцінки по формулі:

$$A = \sum(B * f)$$

де:

A - агрегована оцінка;
B- бальна оцінка:
f - питома вага впливу окремого параметра на загальну якість.

4. Значення коректування основних ціноутворюючих факторів (у відсотках) розраховується по наступній формулі:

$$К_{мр} = \frac{А_{ОО} - А_{ОС}}{А_{ОО} + А_{ОС}} \text{ x } 100\%$$

де:
АОС – агрегована оцінка основних ціноутворюючих факторів об'єкта порівняння;
АОО – агрегована оцінка основних ціноутворюючих факторів об'єкта оцінки.

2. Коригування на відмінності в площі об'єктів.

Визначення величини коригування на площу виконувалося шляхом аналізу ринкових закономірностей, зміни цін пропозиції комерційної нерухомості залежно від фактору їх масштабу. Розрахунок величини коригування базується на тому, що об'єкти більшої площі мають більший термін експозиції на ринку. Коригування розраховувався виходячи із принципу «втрати ймовірного доходу», тобто якщо об'єкт експонується на ринку менш/довше ніж Об'єкт оцінки, то власник отримує/втрачає додатковий дохід. Розрахунок коефіцієнта коригування проводився по формулі:

Якщо $S_a < S_0$, тоді:

$$K = \frac{Sa^{(0,1*\frac{S_O}{(Sa+S_O)})}}{S_O}$$

Якщо $S_a > S_0$

$$K = \frac{Sa^{(0,1*\frac{Sa}{(Sa+S_O)})}}{S_O}$$

де:

K – коригування на відмінність у площі;

S_a – загальна площа об'єкта порівняння;
S_o – загальна площа об'єкта оцінки;
0,1 – коефіцієнт гальмування ціни.

3. Поправка на наявність права власності на земельну ділянку.

Наявність прав власності на земельну ділянку є впливовою перевагою перед ділянками, на які право власності відсутнє. Згідно ринкової практики, різниця у вартості нерухомого майна земельна ділянка якого перебуває у власності по відношенню до об'єкту, де право на земельну ділянку відсутнє, може сягати від 5 до 15%. Для урахування наявності/відсутності права власності на земельну ділянку застосовувалося значення в розмірі 5%.

4.Коригування на технічний стан.

Технічний стан комерційних площ безпосередньо впливає на споживчу цінність і ціну пропозиції нерухомості. Коригування на відміну в технічному стані визначалася шляхом порівняння технічного стану об'єктів та рівня їх фізичного зносу.

Розрахунок коефіцієнта коригування на технічний стан проводився по формулі:

$$\text{Кфіз.} = \left(\frac{1-\frac{Ф_{ЗОО}}{100}}{\left(1-\frac{Ф_{ЗА}}{100}\right)}\right) - 1,$$

де:

$К_{фіз}$ – коригування на відмінність у технічному стані;
$Ф_{ЗОО}$ – фізичний знос об'єкта оцінки;
$Ф_{ЗА}$– загальна площа об'єкта порівняння;

Технічний стан Об'єкта оцінки приведено в розділі 2.4.

5. Поправка на укомплектованість меблями та обладнанням

Прийняті до розрахунку об'єкти порівняння пропонуються до продажу укомплектовані необхідними для роботи меблями та обладнанням, що безумовно, впливає на формування їх вартості. Тому для визначення вартості нерухомого майна у складі Об'єкта оцінки, Оцінювач приймає додаткову поправку на даний фактор. На підставі результатів проведених інтерв'ю з ріелторами (спеціалісти з купівлі-продажу нерухомості рекреаційного призначення), було визначено, що вплив даного фактору на вартість продажу в середньому становить близько 5-10% залежно від укомплектованості. При розрахунках використовувались значення 5 %.

Коригування вартості об'єктів порівняння на відмінності в інших техніко-функціональних характеристиках Оцінювачем не проводилися тому що, з урахуванням наведених вище коригувань, об'єкти порівняння можуть вважатися подібними об'єкту оцінки.

Порядок розрахунку описаних коригувань наведено нижче.

Таблиця 5.5.

Коригування, що враховують відмінності в умовах продажу

№ об'єкта порівняння	Ціна пропозиції, дол. США/кв.м.	Коригування на торг, %:	Вартість продажу, дол. США/кв.м.
Об'єкт порівняння 1	142	-15%	121
Об'єкт порівняння 2	217	-15%	184
Об'єкт порівняння 3	212	-15%	180
Об'єкт порівняння 4	146	-15%	124
Об'єкт порівняння 5	194	-15%	165

Таблиця 5.6.

Визначення коригування на основні ціноутворюючі фактори

Об'єкт	Рекреаційний ефект	Характер навколишнього землекористування	Відстань від берега моря	Інфраструктурне наповнення	Середньо зважена оцінка	Коригування, %
Об'єкт оцінки	4	3	5	3	4,00	
Об'єкт порівняння 1	4	3	5	4	4,30	-4%
Об'єкт порівняння 2	4	3	5	3	4,00	0%
Об'єкт порівняння 3	4	3	5	4	4,30	-4%
Об'єкт порівняння 4	4	3	5	3	4,00	0%
Об'єкт порівняння 5	4	3	4	4	3,90	1%

Таблиця 5.7.

Визначення величини коригування на площу

№ Об'єкта порівняння	Загальна площа, кв.м.	Коригування, %
Об'єкт оцінки	4 186,90	–
Об'єкт порівняння 1	5 000,00	1%
Об'єкт порівняння 2	7 300,00	4%
Об'єкт порівняння 3	3 930,00	0%
Об'єкт порівняння 4	4 000,00	0%
Об'єкт порівняння 5	3 000,00	-2%

Таблиця 5.8.

Визначення величини коригування на наявність права власності на земельну ділянку

№ об'єкта порівняння	Наявність права власності на земельну ділянку	Коригування, %
Об'єкт оцінки	Ні	—
Об'єкт порівняння 1	Ні	0%
Об'єкт порівняння 2	Ні	0%
Об'єкт порівняння 3	Ні	0%
Об'єкт порівняння 4	Ні	0%
Об'єкт порівняння 5	Так	-5%

Таблиця 5.9.

Коригування на технічний стан

№ об'єкта	Технічний стан	Фізичний знос, %	Поправка на технічний стан, %
Об'єкт оцінки	задовільний	30	
Об'єкт порівняння 1	задовільний	25	-7%
Об'єкт порівняння 2	задовільний	25	-7%
Об'єкт порівняння 3	добрий	15	-18%
Об'єкт порівняння 4	задовільний	30	0%
Об'єкт порівняння 5	задовільний	30	0%

5.1.4. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА У СКЛАДІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ ПОРІВНЯЛЬНИМ ПІДХОДОМ.

Розрахунок скоригованої вартості об'єктів порівняння наведений у табл. 5.10.

Таблиця 5.10.

Розрахунок скоригованої вартості об'єктів порівняння

№ Об'єкта порівняння	Вартість продажу (без ПДВ), дол. США/ м.кв.	Коригування на:					Сума коригувань, %	Скоригована ціна пропозиції подібного об'єкта (без ПДВ), дол. США/ м.кв.
		основні ціноутворюючі фактори	площу	на технічний стан	наявність права власності на земельну ділянку	укомплектованість меблями та обладнанням		
1	121	-4%	1%	-7%	0%	-5%	-15%	103
2	184	0%	4%	-7%	0%	-5%	-8%	169
3	180	-4%	0%	-18%	0%	-5%	-27%	131
4	124	0%	0%	0%	0%	-5%	-5%	118
5	165	1%	-2%	0%	-5%	-5%	-11%	147
Мінімальне значення								*103*
Максимальне значення								*169*
Середнє арифметичне значення								***134***
Середньо квадратичне відхилення, дол. США/кв.м. (s)								*26*
Коефіцієнт варіації вибірки (v)								*0,19*

Враховуючи імовірнісний характер величини ринкової вартості майна, вибірку скоригованих значень вартості об'єктів порівняння доцільно перевірити з точки зору її однорідності. Це дасть можливість більш обґрунтовано визначити межі інтервалу імовірнісних значень ринкової вартості Об'єкта оцінки.

Визначення ступеня однорідності вибірки здійснюється шляхом розрахунку коефіцієнта варіації (v) за такою формулою:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(B_i - \frac{\sum_{i=1}^{n} B_i}{n})^2}{n-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^{n} B_i}{n}},$$

де:

Bi – і-те значення ринкової вартості об'єкта порівняння;

n – обсяг вибірки (кількість об'єктів порівняння).

У разі якщо коефіцієнт варіації вибірки не перевищуватиме 0,20, вибірка вважається однорідною. Тоді імовірнісний діапазон вартості об'єкта оцінки може бути визначений як довірчий інтервал для математичного сподівання отриманої вибірки скоригованих вартостей об'єктів порівняння.

Довірчий інтервал можна визначити із застосуванням критичного значення t-статистики (розподіл Стьюдента), яка має наступний вигляд:

$$\overline{B} - t_{\alpha,n-1} \cdot \frac{\overline{\sigma}}{\sqrt{n}} < a < \overline{B} + t_{\alpha,n-1} \cdot \frac{\overline{\sigma}}{\sqrt{n}},$$

де:

B – математичне сподівання (середнє арифметичне значення вибірки):

$$\overline{B} = \frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n} B_i,$$

n – об'єм вибірки;

σ – середньоквадратичне відхилення (скоригована вибіркова дисперсія):

$$\overline{\sigma} = \sqrt{\frac{1}{n-1}\sum_{i=1}^{n}(B_i - \overline{B})^2}$$

$t_{\alpha,n-1}$ – критичне значення t-статистики (розподіл Стьюдента) з рівнем значущості α і числом ступенів свободи n - 1. Рівень значимості вибірки, як правило, дорівнює 0,05.

Розрахункове значення коефіцієнта варіації наведено у табл. 5.10.

Коефіцієнт варіації вибірки скоригованих вартостей складає 0,19, що свідчить про її однорідність. З огляду на імовірнісний характер величини ринкової вартості, як базове значення вартості 1 кв.м. будівель у складі

нерухомого майна у складі Об'єкта оцінки в рамках порівняльного підходу приймається середнє арифметичне значення – 134 дол. США/кв.м. (без ПДВ).

При визначенні вартості нерухомого майна у складі Об'єкта оцінки проводиться додаткове коригування базового значення вартості 1 кв.м. на технічний стан для кожної будівлі, згідно наведеного вище алгоритму коригувань.

Визначення вартості нерухомого майна у складі Об'єкта оцінки приведено в таблиці 5.11.

Таблиця 5.11.

Визначення вартості нерухомого майна у складі Об'єкта оцінки

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Загальна площа, кв.м.	Базова вартість, дол. США/кв.м. без ПДВ	Фізичний знос, %	Коригування на технічний стан, %	Скоригована вартість, дол. США/кв.м. без ПДВ	Ринкова вартість, дол. США без ПДВ	Ринкова вартість, грн. без ПДВ	Питома вага у загальній вартості
1	310001010092	Котедж на вісім сімей, літ.Л, р.н. 60330923203	314,0	134	25	7%	143	44 902	1 174 923	0,07768385
2	310011001032	Котедж на чотири сім'ї, літ.Д, р.н. 60330923203	283,0	134	25	7%	143	40 469	1 058 927	0,07001440
3	310011001072	Котедж на дві сім'ї, літ.Е, р.н. 60330923203	171,0	134	25	7%	143	24 453	639 847	0,04230556
4	320010001003	Їдальня, літ.А, р.н. 60330923203	467,0	134	25	7%	143	66 781	1 747 417	0,11553616
5	320011003081	Оздоровчий комплекс з кафетерієм, літ.М, р.н. 60330923203	656,0	134	25	7%	143	93 808	2 454 616	0,16229492
6	320021001009	Сторожка, літ.Ж, р.н. 60330923203	13,	134	25	7%	143	1 859	48 643	0,00321619
7	320022001004	СЛУЖЕБНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	150,0	134	35	-7%	125	18 750	490 620	0,03243894
8	320040001002	ДУШЕВЫЕ	81,3	134	30	0%	134	10 894	285 057	0,01884747
9	320040001027	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЯ	2,3	134	45	-21%	106	244	6 385	0,00042217
10	320040001070	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЕ	2,3	134	45	-21%	106	244	6 385	0,00042217
11	330011001010	Адміністративно-побутовий корпус, літ.Б, р.н. 60330923203	458,0	134	25	7%	143	65 494	1 713 741	0,11330956
12	330014001006	ДОМИК ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	134	30	0%	134	5 641	147 605	0,00975938
13	330014001037	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	134	30	0%	134	5 641	147 605	0,00975938
14	330014001038	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	134	30	0%	134	5 641	147 605	0,00975938
15	330014001039	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	134	30	0%	134	5 641	147 605	0,00975938
16	330014001040	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	134	30	0%	134	5 641	147 605	0,00975938
17	330014001041	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	134	30	0%	134	5 641	147 605	0,00975938
18	330014001042	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	134	30	0%	134	5 641	147 605	0,00975938
19	330014001043	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	134	30	0%	134	5 641	147 605	0,00975938
20	330014001044	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	134	30	0%	134	5 641	147 605	0,00975938
21	330014001045	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	134	30	0%	134	5 641	147 605	0,00975938
22	330014001046	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	134	30	0%	134	5 641	147 605	0,00975938
23	330014001047	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	134	30	0%	134	5 641	147 605	0,00975938
24	330014001048	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	134	30	0%	134	5 641	147 605	0,00975938
25	330014001049	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	134	30	0%	134	5 641	147 605	0,00975938
26	330014001050	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	134	30	0%	134	5 641	147 605	0,00975938
27	330014001051	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	134	30	0%	134	5 641	147 605	0,00975938
28	330014001052	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	134	30	0%	134	5 641	147 605	0,00975938
29	330014001053	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	134	30	0%	134	5 641	147 605	0,00975938

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Загальна площа, кв.м.	Базова вартість, дол. США/кв.м. без ПДВ	Фізичний знос, %	Коригування на технічний стан, %	Скоригована вартість, дол. США/кв.м. без ПДВ	Ринкова вартість, дол. США без ПДВ	Ринкова вартість, грн. без ПДВ	Питома вага у загальній вартості
30	331040001007	ВАГОН ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	134	40	-14%	115	3 105	81 247	0,00537191
31	331040001008	ВАГОН-ДОМИК	27,0	134	30	0%	134	3 618	94 670	0,00625941
32	331040001029	ВАГОН- ПРАЧЕЧНАЯ	27,0	134	35	-7%	125	3 375	88 312	0,00583903
33	331040001030	ВАГОН-ДОМИК	27,0	134	30	0%	134	3 618	94 670	0,00625941
34	331040001034	ВАГОН-ДОМИК	27,0	134	30	0%	134	3 618	94 670	0,00625941
35	331040001035	ВАГОН-ДОМИК	27,0	134	30	0%	134	3 618	94 670	0,00625941
36	331040001037	ВАГОН-ДОМИК	27,0	134	30	0%	134	3 618	94 670	0,00625941
37	331040001056	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	134	40	-14%	115	3 105	81 247	0,00537191
38	331040001057	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	134	40	-14%	115	3 105	81 247	0,00537191
39	331040001060	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	134	40	-14%	115	3 105	81 247	0,00537191
40	331040001061	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	134	40	-14%	115	3 105	81 247	0,00537191
41	331040001067	ВАГОН-ДОМИК	27,0	134	30	0%	134	3 618	94 670	0,00625941
42	331040001068	ВАГОН-ДОМИК	27,0	134	30	0%	134	3 618	94 670	0,00625941
43	331040001069	ВАГОН-ДОМИК	27,0	134	30	0%	134	3 618	94 670	0,00625941
44	331190001031	ЭСТАКАДА МЕТАЛЛИЧЕСКАЯ	56,2	134	30	0%	134	7 531	197 059	0,01302920
45	331321001011	ТУАЛЕТ	71,4	134	30	0%	134	9 568	250 360	0,01655337
46	331332001005	БОКС АРОЧНИЙ АНГАР	288,0	134	30	0%	134	38 592	1 009 813	0,06676707
47	420040001015	СКЛАД ГСМ С БЛ. ПУНКТОМ	9,0	134	30	0%	134	1 206	31 557	0,00208649
48	440380001021	КОМПЛЕКТ ТРАНСФОР.ПОДСТАНЦИИ	28,6	134	30	0%	134	3 832	100 270	0,00662968
Всього:			**4 186,9**	**–**	**–**	**–**	**–**	**578 009**	**15 124 417**	**1,0**

Таким чином, виходячи з розрахунків, ринкова вартість нерухомого майна у складі Об'єкта оцінки, визначена в рамках порівняльного підходу за станом на дату оцінки, становить (без ПДВ):

15 124 417 гривень.

Отримана вартість – це вартість всього комплексу нерухомого майна (пансіонату), до складу якого входять будівлі та допоміжні споруди та інженерні мережі, які до них відносяться. Як зазначалось в розділі 5.1., специфікою подібних об'єктів нерухомості є те, що при продажу вказуються загальна площа і загальна вартість комплексу нерухомості. Тобто в загальній вартості пропозиції комплексу нерухомості міститься вартість, як основних так і допоміжних будівель і споруд та інженерних мереж. З огляду на вище перераховане, для мети даної оцінки, вартість споруд (позицій) у складі нерухомого майна у складі Об'єкта оцінки, була визначена з використанням витратного підходу для визначення питомих ваг окремих оцінюваних позицій (споруд та інженерних мереж) у загальній вартості нерухомого майна у складі Об'єкта оцінки. Даний розподіл вартості носить технічний характер. Тому, індивідуальна вартість нерухомого майна в складі Об'єкта оцінки визначалася, виходячи з припущень про спільне використання нерухомості в складі комплексу нерухомості – пансіонату.

5.2. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА В РАМКАХ ВИТРАТНОГО ПІДХОДУ

5.2.1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.

У даному Звіті розрахунок вартості нерухомого майна у складі Об'єкта оцінки витратним підходом здійснюється для визначення питомої ваги окремих оцінюваних позицій у загальній вартості нерухомого майна, для виділення вартості споруд та інженерних мереж у загальній вартості нерухомого майна у складі Об'єкта оцінки.

Оцінка будівель, споруд та інженерних мереж проводиться на базі залишкової вартості заміщення із застосуванням витратного підходу. В процесі виконання оцінки будівлі та споруди розглядаються як земельні поліпшення. Їх вартість визначається без урахування вартості права власності або майнових прав, асоційованих із земельними ділянками, на яких дані поліпшення розташовані.

Алгоритм оцінки полягає в наступному:

1. Визначення повної вартості заміщення об'єкта.
2. Визначення величини накопиченого зносу.
3. Визначення залишкової вартості заміщення оцінюваного об'єкта.

Повна вартість заміщення будівель, споруд та інженерних мереж визначається із застосуванням методу заміщення:

Таблиця 5.12.

Процедура розрахунку повної вартості заміщення (відтворення) будівель, споруд та інженерних мереж

1. Метод заміщення	2. Метод відтворення
$B_з = B_{30} \times K_ц \times V$	$B_В = B_{30} \times K_ц$
B_{30} – повні витрати на заміщення одиничного показника функціонального аналога об'єкта оцінки в цінах, що діють на дату ідентифікації вартості заміщення одиничного показника функціонального аналога. Джерела: - збірники УПВВ; - актуальні на дату оцінки цінові пропозиції будівельних організацій на будівництво споруд (з перевірених джерел)	B_{30} – повні витрати на відтворення об'єкта оцінки в цінах, що діють на дату ідентифікації. Джерела: – історичні витрати на будівництво об'єкта оцінки, відображені в обліку підприємства.
$K_ц$ – коефіцієнт, що враховує зміну цін на БМР з дати ідентифікації вартості заміщення одиничного показника функціонального аналога до дати оцінки. При використанні збірок УПВВ: $K_ц = K_1 \times K_2 \times K_3$. де: K_1 – галузевий індекс зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт по галузях народного господарства, галузей промисловості і напрямів в складі галузей (додаток №1 до постанови Держбуду СРСР №94 від 11 травня 1983 року); K_2 – територіальний індекс зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт по галузях народного господарства, галузей промисловості і напрямів в складі галузей (додаток №2 до постанови Держбуду СРСР №94 від 11 травня 1983 року); K_3 – індекс ринкової вартості БМР на території України (без ПДВ) станом на 01.01.2019 р. в порівнянні з вартістю БМР в цінах на 01.01.1991 р. При використанні інших джерел $K_ц$ визначається як індекс ринкової вартості БМР на території України (без ПДВ) з дати ідентифікації цінової інформації до дати оцінки (використовуються відповідні листи Мінрегіонбуду)	$K_ц$ – коефіцієнт, що враховує зміну цін на БМР з дати формування історичних затрат на будівництво об'єкта дати оцінки.
V – кількість одиничних показників в об'єкті оцінки, щодо яких ідентифікована вартість заміщення функціонального аналога (м.куб., м.кв., м.п., шт., пр.).	

Завершальним етапом для обох наведених методів витратного підходу є визначення залишкової вартості заміщення (відтворення). Залишкова вартість заміщення (відтворення) визначається із повної вартості заміщення (відтворення), шляхом урахування накопиченого зносу об'єктів.

Оцінка будівель, споруд та інженерних мереж у даному Звіті проводиться на базі залишкової вартості заміщення (ЗВЗ) в рамках витратного підходу.

Витратний підхід передбачає визначення повної вартості заміщення об'єкта з подальшим її коригуванням на суму, що характеризує всі встановлені види знецінення даного об'єкта. Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення (тобто точної копії об'єкта) і метод заміщення (створення сучасного еквівалентного активу).

Залишкова вартість заміщення в формалізованому вигляді визначалася із використанням наступного

алгоритму:

$$ЗВЗ = В_з \times К_{пр},$$

де:

$В_з$ – вартість заміщення будівель, споруд, інженерних мереж (створення сучасного еквівалентного активу);

$К_{пр}$ – коефіцієнт придатності будівель, споруд, інженерних мереж, що враховує фізичний і функціональний знос майна.

В процесі визначення ЗВЗ нерухомого майна земельної складової в даному випадку слід зазначити наступне. На дату оцінки підприємство-власник об'єкта оцінки не має земельної власності. Власник об'єкта оцінки має право постійного користування земельною ділянкою. Тому в даному випадку вартість «земельного компонента» може бути охарактеризована тільки вартістю права користування земельною ділянкою.

У загальному випадку право користування земельною ділянкою (право оренди земельної ділянки) є нематеріальним активом і характеризує право власника нерухомості, розташованої на цій ділянці, на подальше використання земельної ділянки відповідно до визначеного власником землі функціонального призначення.

З огляду на те, що на дату оцінки підприємство-власник об'єкта оцінки не отримував додаткового доходу від передачі в користування (оренду) земельної ділянки, Оцінювач вважає, що на дату оцінки вартість прав користування (оренди) земельної ділянки дорівнює нулю.

5.2.2. ВИЗНАЧЕННЯ ПОВНОЇ ВАРТОСТІ ЗАМІЩЕННЯ

Для визначення повної вартості заміщення об'єктів нерухомості Оцінювачем використовувалися одиничні показники, прийняті згідно із галузевими збірниками укрупнених показників відновної вартості будівель, споруд та інженерних мереж підприємств для переоцінки основних фондів (УПВВ) та дані Інтернет ресурсів.

Повна вартість заміщення будівель, споруд та інфраструктурних об’єктів, на дату оцінки визначається наступним чином:

$$Вз_{28.06.2019} = Вз_0 \times К_{буд} \times V(S),$$

де:

$Вз_{28.06.2019}$ – повна вартість заміщення об'єкта в цінах на дату;

$Вз_0$ – вартість базового одиничного показника будівельного аналога;

$К_{буд}$ – інтегральний коефіцієнт, що враховує зміни величини вартості базового одиничного показника будівельного аналога за період із дати ідентифікації до дати оцінки, а також відмінності в техніко-конструктивних характеристиках оцінюваного об'єкта та аналога:

$$К_{буд} = К_1 \times К_2 \times К_3$$

де:

$К_1$ – галузевий коефіцієнт приведення вартості будівництва, визначеної в цінах 1969 року, до цін 1984 року. Значення коефіцієнта приймаються згідно із додатком №2 Постанови Держкомітету СРСР у справах будівництва № 94 від 11.05.1983 р і складають: санаторії, пансіонати, будинки відпочинку, туристичні бази - *1,16*.

$К_2$ – коефіцієнт обліку територіального розташування об'єктів. Значення коефіцієнта приймаються згідно із додатком №2 Постанови Держкомітету СРСР у справах будівництва № 94 від 11.05.1983 р і складають: Запорізька область – *1,03*.

$К_3$ – індекс ринкової вартості будівельно-монтажних робіт станом на 01.01.2019 р. щодо вартості 1984 р (без ПДВ). Приймається відповідно до листа від 17.10.2018 р. (таблиці 1 Додатку до листа Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18) та становить – *51,46*.

V(S) – кількість одиничних показників в складі оцінюваного об'єкта згідно його об'ємно-планувальних характеристик (м. куб, м. кв., м. п. і т.д.).

5.2.3. РОЗРАХУНОК НАКОПИЧЕНОГО ЗНОСУ ТА ЗВЗ

Оцінка технічного стану нерухомості здійснювалася Оцінювачем шляхом укрупненого аналізу ознак фізичного зносу будівельних конструкцій і елементів Об'єкта оцінки, виявлених у результаті візуального обстеження, відповідно до загальних положень “Правил оцінки фізичного зношування житлових будинків”, затверджених наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009 року № 21 [4]. Результати визначення величини накопиченого зносу будівель, споруд, інженерних мереж у складі нерухомого майна у складі Об’єкта оцінки представлені в розділі 2.5 Звіту.

Розрахунок залишкової вартості заміщення (відтворення) нерухомого майна у складі Об’єкта оцінки в рамках витратного підходу визначено в табл. 5.13.

Таблиця 5.13.

Розрахунок залишкової вартості заміщення (відтворення) нерухомого майна у складі Об'єкта оцінки в рамках витратного підходу

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Характеристики	Будівельний об'єм, м.куб.	Висота, м	Площа забудови, м.кв.	Загальна площа згідно наданої Замовником довідки з інформацією щодо основних засобів пансіонату «Донець»	Розрахунок вартості заміщення						Вартість заміщення в цінах на дату, на яку визначена вартість од. показника	Розрахунок вартості заміщення на дату оцінки			Вартість заміщення на дату оцінки, грн.	Величина накопиченого зносу,%	Коефіцієнт придатності	ЗВЗ на дату оцінки, грн.	ЗВЗ інвентарної позиції на дату оцінки, грн. (без ПДВ)
								Одиничний показник для розрахунку вартості заміщення	Кількість одиничних показників в об'єкті оцінки	Валюта вартості од. показника	Вартість одиничного показника	Дата, на яку визначена вартість од. показника	Джерело інформації		К1	К2	К3					
1	3100010 10092	Котедж на вісім сімей, літ.Л, р.н. 60330923203	2 поверховий 8 підїзна будівля на 8 двокімнатних номерів із санвузлами	675,0	2,50	270,0	314,0	куб.м.	675,0	руб.	29,40	01 01 69	УПВВ №26, Том II, відділ IV, таб. 80 (б)	19 845,0	1,160	1,030	51,460	1 220 158	25	0,75	915 119	915 119
2	3100110 01032	Котедж на чотири сім'ї, літ.Д, р.н. 60330923203	2 поверхова 4 підїздна будівля на 12 номерів санвузол 1 на підїзд	620,0	2,50	248,0	283,0	куб.м.	620,0	руб.	29,40	01 01 69	УПВВ №26, Том II, відділ IV, таб. 80 (б)	18 228,0	1,160	1,030	51,460	1 120 738	25	0,75	840 554	840 554
3	3100110 01072	Котедж на дві сім'ї, літ.Е, р.н. 60330923203	2 поверхова 2 підїздна будівля на 8 номерів санвузол 1 на поверх	337,5	2,50	135,0	171,0	куб.м.	337,5	руб.	29,40	01 01 69	УПВВ №26, Том II, відділ IV, таб. 80 (б)	9 922,5	1,160	1,030	51,460	610 079	25	0,75	457 559	457 559
4	3200100 01003	Їдальня, літ.А, р.н. 60330923203	виробничі цеха, госп приміщення, 5 залів для харчування	1 389,0	3,00	463,0	467,0	куб.м.	1 389,0	руб.	21,40	01 01 69	УПВВ №31, Відділ II, таб. 20 (б)	29 724,6	1,160	1,030	51,460	1 827 599	25	0,75	1 370 699	1 370 699
5	3200110 03081	Оздоровчий комплекс з кафетерієм, літ.М, р.н. 60330923203	1 поверх - сауна, басейн, кімната відпочинку, білярд, 2 поверх - кафетерій на 50 місць із кухнею.	1 146,0	3,00	382,0	656,0	куб.м.	1 146,0	руб.	38,00	01 01 69	УПВВ №12, Відділ IX, таб. 202 (б)	43 548,0	1,160	1,030	51,460	2 677 523	25	0,75	2 008 142	2 008 142
6	3200210 01009	Сторожка, літ.Ж, р.н. 60330923203	кпп пансіонату. Цегляна будівля	40,0	2,50	16,0	13,0	куб.м.	40,0	руб.	35,20	01 01 69	УПВВ №23, отдел II, таб. 31 (а)	1 408,0	1,160	1,030	51,460	86 570	25	0,75	64 928	64 928
7	3200220 01004	СЛУЖЕБНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	з/б конструкція гаражного типу для зберігання лодок, водної техніки, рятівного інвентарю	334,4	2,20	152,0	150,0	куб.м.	334,4	руб.	22,40	01 01 69	УПВВ №18, Відділ I, таб. 24 (а)	7 490,6	1,160	1,030	51,460	460 555	35	0,65	299 361	299 361
8	3200300 00088	Проезды и пешеходные дорожки	тротуарна плитка площа=849,6 кв. м.	–	–	849,6	0,0	кв.м.	849,6	грн.	229,17	28 06 19	https://xn----- 6kcabnuvcrchxmtkc6acim2y.novidvor.com.ua/trotuarnaya-plitka-staryy-gorod-25-akciya	194 702,8	1,000	1,000	1,000	194 703	30	0,70	136 292	136 292
9	3200300 01012	Внутрішньоплощадочні дороги с автостоянкой	бетон площа=2530 кв.м.	–	–	2 530,0	0,0	кв.м.	2 530,0	грн.	166,67	28 06 19	https://ideal-prodakshn.pulscen.com.ua/goods/74714584-betonirovaniye_ploshchadok	421 675,1	1,000	1,000	1,000	421 675	30	0,70	295 173	295 173
10	3200400 01002	ДУШЕВЫЕ	цегляна будівля на 2 входи	205,0	2,50	82,0	81,3	куб.м.	205,0	руб.	35,00	01 01 69	УПВВ №26, Том II, Відділ III, таб. 65 (а)	7 175,0	1,160	1,030	51,460	441 151	30	0,70	308 806	308 806

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Характеристики	Будівельний об'єм, м.куб.	Висота, м	Площа забудови, м.кв.	Загальна площа згідно наданої Замовником довідки з інформацією щодо основних засобів пансіонату «Донець»	Розрахунок вартості заміщення						Вартість заміщення в цінах на дату, на яку визначена вартість од. показника	Розрахунок вартості заміщення на дату оцінки			Вартість заміщення на дату оцінки, грн.	Величина накопиченого зносу,%	Коефіцієнт придатності	ЗВЗ на дату оцінки, грн.	ЗВЗ інвентарної позиції на дату оцінки, грн. (без ПДВ)
								Одиничний показник для розрахунку вартості заміщення	Кількість одиничних показників в об'єкті оцінки	Валюта вартості од. показника	Вартість одиничного показника	Дата, на яку визначена вартість од. показника	Джерело інформації		К1	К2	К3					
11	3200400 01025	ТП, літ.І, "Танцювальний майданчик", р.н. 60330923203	мармурова крошка/бетон/дикий камінь/дерево площа 360 м.кв.	–	–	360,0	0,0	кв.м.	360,0	руб.	38,30	01 01 69	УПВВ №12, Відділ IX, таб. 196	13 788,0	1,160	1,030	51,460	847 747	35	0,65	551 036	551 036
12	3200400 01027	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЯ	металева конструкція 1,5х1,5х1,7 м для перевдягання на пляжі	3,8	1,70	0,0	2,3	куб.м.	3,8	руб.	11,30	01 01 69	УПВВ №12, Відділ VII, таб. 171 (в)	42,9	1,160	1,030	51,460	2 638	45	0,55	1 451	1 451
13	3200400 01070	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЕ	металева конструкція 1,5х1,5х1,7 м для перевдягання на пляжі	3,8	1,70	0,0	2,3	куб.м.	3,8	руб.	11,30	01 01 69	УПВВ №12, Відділ VII, таб. 171 (в)	42,9	1,160	1,030	51,460	2 638	45	0,55	1 451	1 451
14	3300110 01010	Адміністративно-побутовий корпус, літ.Б, р.н. 60330923203	1 поверх службові приміщення, 2 поверх - 5 житлових кімнат	921,0	3,00	307,0	458,0	куб.м.	921,0	руб.	34,80	01 01 69	УПВВ №31, Відділ II, таб. 22 (в)	32 050,8	1,160	1,030	51,460	1 970 624	25	0,75	1 477 968	1 477 968
15	3300140 01006	ДОМИК ДЕРЕВЯННЫЙ	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом	101,2	2,30	44,0	42,1	кв.м.	44,0	грн.	2916,67	28 06 19	https://prom.ua/p535880784-stroitelstvo-kottedzha-sruba.html	128 333,5	1,000	1,000	1,000	128 334	30	0,70	89 834	89 834
16	3300140 01037	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом	101,2	2,30	44,0	42,1	кв.м.	44,0	грн.	2916,67	28 06 19	https://prom.ua/p535880784-stroitelstvo-kottedzha-sruba.html	128 333,5	1,000	1,000	1,000	128 334	30	0,70	89 834	89 834
17	3300140 01038	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом	101,2	2,30	44,0	42,1	кв.м.	44,0	грн.	2916,67	28 06 19	https://prom.ua/p535880784-stroitelstvo-kottedzha-sruba.html	128 333,5	1,000	1,000	1,000	128 334	30	0,70	89 834	89 834
18	3300140 01039	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом	101,2	2,30	44,0	42,1	кв.м.	44,0	грн.	2916,67	28 06 19	https://prom.ua/p535880784-stroitelstvo-kottedzha-sruba.html	128 333,5	1,000	1,000	1,000	128 334	30	0,70	89 834	89 834
19	3300140 01040	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом	101,2	2,30	44,0	42,1	кв.м.	44,0	грн.	2916,67	28 06 19	https://prom.ua/p535880784-stroitelstvo-kottedzha-sruba.html	128 333,5	1,000	1,000	1,000	128 334	30	0,70	89 834	89 834
20	3300140 01041	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом	101,2	2,30	44,0	42,1	кв.м.	44,0	грн.	2916,67	28 06 19	https://prom.ua/p535880784-stroitelstvo-kottedzha-sruba.html	128 333,5	1,000	1,000	1,000	128 334	30	0,70	89 834	89 834
21	3300140 01042	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом	101,2	2,30	44,0	42,1	кв.м.	44,0	грн.	2916,67	28 06 19	https://prom.ua/p535880784-stroitelstvo-kottedzha-sruba.html	128 333,5	1,000	1,000	1,000	128 334	30	0,70	89 834	89 834
22	3300140 01043	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом	101,2	2,30	44,0	42,1	кв.м.	44,0	грн.	2916,67	28 06 19	https://prom.ua/p535880784-stroitelstvo-kottedzha-sruba.html	128 333,5	1,000	1,000	1,000	128 334	30	0,70	89 834	89 834
23	3300140 01044	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом	101,2	2,30	44,0	42,1	кв.м.	44,0	грн.	2916,67	28 06 19	https://prom.ua/p535880784-stroitelstvo-kottedzha-sruba.html	128 333,5	1,000	1,000	1,000	128 334	30	0,70	89 834	89 834
24	3300140 01045	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом	101,2	2,30	44,0	42,1	кв.м.	44,0	грн.	2916,67	28 06 19	https://prom.ua/p535880784-stroitelstvo-kottedzha-sruba.html	128 333,5	1,000	1,000	1,000	128 334	30	0,70	89 834	89 834
25	3300140 01046	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом	101,2	2,30	44,0	42,1	кв.м.	44,0	грн.	2916,67	28 06 19	https://prom.ua/p535880784-stroitelstvo-kottedzha-sruba.html	128 333,5	1,000	1,000	1,000	128 334	30	0,70	89 834	89 834
26	3300140 01047	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом	101,2	2,30	44,0	42,1	кв.м.	44,0	грн.	2916,67	28 06 19	https://prom.ua/p535880784-stroitelstvo-kottedzha-sruba.html	128 333,5	1,000	1,000	1,000	128 334	30	0,70	89 834	89 834

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Характеристики	Будівельний об'єм, м.куб.	Висота, м	Площа забудови, м.кв.	Загальна площа згідно наданої Замовником довідки з інформацією щодо основних засобів пансіонату «Донець»	Розрахунок вартості заміщення						Вартість заміщення в цінах на дату, на яку визначена вартість од. показника	Розрахунок вартості заміщення на дату оцінки			Вартість заміщення на дату оцінки, грн.	Величина накопиченого зносу,%	Коефіцієнт придатності	ЗВЗ на дату оцінки, грн.	ЗВЗ інвентарної позиції на дату оцінки, грн. (без ПДВ)
								Одиничний показник для розрахунку вартості заміщення	Кількість одиничних показників в об'єкті оцінки	Валюта вартості од. показника	Вартість одиничного показника	Дата, на яку визначена вартість од. показника	Джерело інформації		К1	К2	К3					
27	3300140 01048	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом	101,2	2,30	44,0	42,1	кв.м.	44,0	грн.	2916,67	28 06 19	https://prom.ua/p535880784-stroitelstvo-kottedzha-sruba.html	128 333,5	1,000	1,000	1,000	128 334	30	0,70	89 834	89 834
28	3300140 01049	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом	101,2	2,30	44,0	42,1	кв.м.	44,0	грн.	2916,67	28 06 19	https://prom.ua/p535880784-stroitelstvo-kottedzha-sruba.html	128 333,5	1,000	1,000	1,000	128 334	30	0,70	89 834	89 834
29	3300140 01050	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом	101,2	2,30	44,0	42,1	кв.м.	44,0	грн.	2916,67	28 06 19	https://prom.ua/p535880784-stroitelstvo-kottedzha-sruba.html	128 333,5	1,000	1,000	1,000	128 334	30	0,70	89 834	89 834
30	3300140 01051	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом	101,2	2,30	44,0	42,1	кв.м.	44,0	грн.	2916,67	28 06 19	https://prom.ua/p535880784-stroitelstvo-kottedzha-sruba.html	128 333,5	1,000	1,000	1,000	128 334	30	0,70	89 834	89 834
31	3300140 01052	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом	101,2	2,30	44,0	42,1	кв.м.	44,0	грн.	2916,67	28 06 19	https://prom.ua/p535880784-stroitelstvo-kottedzha-sruba.html	128 333,5	1,000	1,000	1,000	128 334	30	0,70	89 834	89 834
32	3300140 01053	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	деревянна споруда 2 кімнати із сан/вузлом	101,2	2,30	44,0	42,1	кв.м.	44,0	грн.	2916,67	28 06 19	https://prom.ua/p535880784-stroitelstvo-kottedzha-sruba.html	128 333,5	1,000	1,000	1,000	128 334	30	0,70	89 834	89 834
33	3306610 03093	Водонапорная башня с натяж.арматурой	ємність для акумулювання технічної води для потреб пансіонату. Сталь, V=25 м.куб., вис.=19,5м., шир=3,7м., маса=8150кг, драбина, ствол	25,0	19,00	–	0,0	шт.	1,0	руб.	4100,00	01 01 69	УПВВ №26, Том IV, Відділ IV, таб. 168 (е)	4 100,0	1,160	1,030	51,460	252 086	30	0,70	176 460	176 460
34	3307200 01014	АРТСКВАЖИНА	свердловина для забору технічної води. Глибина=107м., діаметр обсадної=200мм.	–	–	–	0,0	м.	107,0	руб.	54,90	01 01 69	УПВВ №27, Відділ I, Розділ 2, таб. 73 (б)	5 874,3	1,160	1,030	51,460	361 178	35	0,65	234 766	234 766
35	3308200 01016	ЕМКОСТЬ СЖИЖЕННОГО ГАЗА	підземна ємність для зберігання скрапленого газу, сталь, V=10 м. куб.	10,0	–	–	0,0	шт.	1,0	руб.	670,00	01 01 69	УПВВ №29, Відділ IV, таб. 83	670,0	1,160	1,030	51,460	41 195	40	0,60	24 717	24 717
36	3310400 01007	ВАГОН ОБЩЕЖИТИЕ	металевий вагончик 3х9х2,5	64,8	2,40	27,0	27,0	шт.	1,0	руб.	4 280,0	01 01 69	УПВВ №18, Відділ IV, таб. 4 (№ позиції 48)	4 280,0	1,160	1,030	51,460	263 153	40	0,60	157 892	157 892
37	3310400 01008	ВАГОН-ДОМИК	металевий вагончик 3х9х2,5	64,8	2,40	27,0	27,0	шт.	1,0	руб.	3 620,0	01 01 69	УПВВ №18, Відділ IV, таб. 4 (№ позиції 53)	3 620,0	1,160	1,030	51,460	222 574	30	0,70	155 802	155 802
38	3310400 01029	ВАГОН-ПРАЧЕЧНАЯ	металевий вагончик 3х9х2,5	64,8	2,40	27,0	27,0	шт.	1,0	руб.	4690,00	01 01 69	УПВВ №18, Відділ IV, таб. 4 (№ позиції 60)	4 690,0	1,160	1,030	51,460	288 362	35	0,65	187 435	187 435
39	3310400 01030	ВАГОН-ДОМИК	металевий вагончик 3х9х2,5	64,8	2,40	27,0	27,0	шт.	1,0	руб.	3 620,0	01 01 69	УПВВ №18, Відділ IV, таб. 4 (№ позиції 53)	3 620,0	1,160	1,030	51,460	222 574	30	0,70	155 802	155 802
40	3310400 01034	ВАГОН-ДОМИК	металевий вагончик 3х9х2,5	64,8	2,40	27,0	27,0	шт.	1,0	руб.	3620,00	01 01 69	УПВВ №18, Відділ IV, таб. 4 (№ позиції 53)	3 620,0	1,160	1,030	51,460	222 574	30	0,70	155 802	155 802
41	3310400 01035	ВАГОН-ДОМИК	металевий вагончик 3х9х2,5	64,8	2,40	27,0	27,0	шт.	1,0	руб.	3620,00	01 01 69	УПВВ №18, Відділ IV, таб. 4 (№ позиції 53)	3 620,0	1,160	1,030	51,460	222 574	30	0,70	155 802	155 802

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Характеристики	Будівельний об'єм, м.куб.	Висота, м	Площа забудови, м.кв.	Загальна площа згідно наданої Замовником довідки з інформацією щодо основних засобів пансіонату «Донець»	Розрахунок вартості заміщення						Вартість заміщення в цінах на дату, на яку визначена вартість од. показника	Розрахунок вартості заміщення на дату оцінки			Вартість заміщення на дату оцінки, грн.	Величина накопиченого зносу,%	Коефіцієнт придатності	ЗВЗ на дату оцінки, грн.	ЗВЗ інвентарної позиції на дату оцінки, грн. (без ПДВ)
								Одиничний показник для розрахунку вартості заміщення	Кількість одиничних показників в об'єкті оцінки	Валюта вартості од. показника	Вартість одиничного показника	Дата, на яку визначена вартість од. показника	Джерело інформації		К1	К2	К3					
42	3310400 01037	ВАГОН-ДОМИК	металевий вагончик 3х9х2,5	64,8	2,40	27,0	27,0	шт.	1,0	руб.	3620,00	01 01 69	УПВВ №18, Відділ IV, таб. 4 (№ позиції 53)	3 620,0	1,160	1,030	51,460	222 574	30	0,70	155 802	155 802
43	3310400 01056	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	металевий вагончик 3х9х2,5	64,8	2,40	27,0	27,0	шт.	1,0	руб.	4280,00	01 01 69	УПВВ №18, Відділ IV, таб. 4 (№ позиції 48)	4 280,0	1,160	1,030	51,460	263 153	40	0,60	157 892	157 892
44	3310400 01057	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	металевий вагончик 3х9х2,5	64,8	2,40	27,0	27,0	шт.	1,0	руб.	4280,00	01 01 69	УПВВ №18, Відділ IV, таб. 4 (№ позиції 48)	4 280,0	1,160	1,030	51,460	263 153	40	0,60	157 892	157 892
45	3310400 01060	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	металевий вагончик 3х9х2,5	64,8	2,40	27,0	27,0	шт.	1,0	руб.	4280,00	01 01 69	УПВВ №18, Відділ IV, таб. 4 (№ позиції 48)	4 280,0	1,160	1,030	51,460	263 153	40	0,60	157 892	157 892
46	3310400 01061	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	металевий вагончик 3х9х2,5	64,8	2,40	27,0	27,0	шт.	1,0	руб.	4280,00	01 01 69	УПВВ №18, Відділ IV, таб. 4 (№ позиції 48)	4 280,0	1,160	1,030	51,460	263 153	40	0,60	157 892	157 892
47	3310400 01067	ВАГОН-ДОМИК	металевий вагончик 3х9х2,5	64,8	2,40	27,0	27,0	шт.	1,0	руб.	3620,00	01 01 69	УПВВ №18, Відділ IV, таб. 4 (№ позиції 53)	3 620,0	1,160	1,030	51,460	222 574	30	0,70	155 802	155 802
48	3310400 01068	ВАГОН-ДОМИК	металевий вагончик 3х9х2,5	64,8	2,40	27,0	27,0	шт.	1,0	руб.	3620,00	01 01 69	УПВВ №18, Відділ IV, таб. 4 (№ позиції 53)	3 620,0	1,160	1,030	51,460	222 574	30	0,70	155 802	155 802
49	3310400 01069	ВАГОН-ДОМИК	металевий вагончик 3х9х2,5	64,8	2,40	27,0	27,0	шт.	1,0	руб.	3620,00	01 01 69	УПВВ №18, Відділ IV, таб. 4 (№ позиції 53)	3 620,0	1,160	1,030	51,460	222 574	30	0,70	155 802	155 802
50	3310600 03100	Наблюдательный пост	металева збірна конструкція із навісом для спостерігання за безпекою на воді	–	–	–	–	шт.	1,0	грн.	3000,00	28 06 19	https://prom.ua/p379521446-vyshka-tura-proizvoditelya.html	3 000,0	1,000	1,000	1,000	3 000	35	0,65	1 950	1 950
51	3311510 01024	ОГРАЖДЕНИЕ МЕТАЛЛИЧЕСКОЕ	огородження території пансіонату по периметру; метал/труба 0,5дюйма, загальна протяжність 852м.	–	–	–	–	пог.м.	852,0	грн.	833,33	28 06 19	https://zakupka.com/p/1167275-perila-poruchni-i-ograzhdeniya-metallicheskie-stalnye-iz-chernogo-metalla/	709 997,2	1,000	1,000	1,000	709 997	35	0,65	461 498	461 498
52	3311800 01023	БЕРЕГОУКРЕПЛЕНИЕ	плитка=138м.кв., бетон=138м.кв., бетон (схил набережної)=460м.кв., металеве огородження набережної (мет/труба, мет/кут)=124м.	–	–	460,0	0,0	кв.м.	138,0	грн.	229,17	28 06 19	https://xn-----6kcabnuvcrchxmtkc6acim2y.novidvor.com.ua/trotuarnaya-plitka-staryy-gorod-25-akciya	31 625,5	1,000	1,000	1,000	31 626	40	0,60	18 976	140 777
				–	–	–	–	кв.м.	598,0	грн.	166,67	28 06 19	https://ideal-prodakshn.pulscen.com.ua/goods/774714584-betonirovaniye_ploshchadok	99 668,7	1,000	1,000	1,000	99 669	40	0,60	59 801	
				–	–	–	–	пог.м.	124,0	грн.	833,33	28 06 19	https://zakupka.com/p/1167275-perila-poruchni-i-ograzhdeniya-metallicheskie-stalnye-iz-chernogo-metalla/	103 332,9	1,000	1,000	1,000	103 333	40	0,60	62 000	

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Характеристики	Будівельний об'єм, м.куб.	Висота, м	Площа забудови, м.кв.	Загальна площа згідно наданої Замовником довідки з інформацією щодо основних засобів пансіонату «Донець»	Розрахунок вартості заміщення						Вартість заміщення в цінах на дату, на яку визначена вартість од. показника	Розрахунок вартості заміщення на дату оцінки			Вартість заміщення на дату оцінки, грн.	Величина накопиченого зносу,%	Коефіцієнт придатності	ЗВЗ на дату оцінки, грн.	ЗВЗ інвентарної позиції на дату оцінки, грн. (без ПДВ)
								Одиничний показник для розрахунку вартості заміщення	Кількість одиничних показників в об'єкті оцінки	Валюта вартості од. показника	Вартість одиничного показника	Дата, на яку визначена вартість од. показника	Джерело інформації		К1	К2	К3					
53	3311900 01031	ЭСТАКАДА МЕТАЛЛИЧЕСКАЯ	металоконструкція для поточного ремонту автотранспорту (швелер/куток) 1,20х4.1х13.7 м.	643,9	13,70	47,0	56,2	шт.	1,0	руб.	2100,00	01 01 69	УПВВ №4, Відділ II, Розділ 2, таб. 59	2 100,0	1,160	1,030	51,460	129 117	30	0,70	90 382	90 382
54	3313210 01011	ТУАЛЕТ	цегляна будівля на 2 входи	157,5	2,50	63,0	71,4	куб.м.	157,5	руб.	28,00	01 01 69	УПВВ №3, Том II, Відділ I, таб. 88 (в)	4 410,0	1,160	1,030	51,460	271 146	30	0,70	189 802	189 802
55	3313320 01005	БОКС АРОЧНИЙ АНГАР	металева конструкція арочного типу	3 680,0	8,00	460,0	288,0	кв.м.	288,0	грн.	708,33	28 06 19	https://prom.ua/p22975412-stroitelstvo-angarov.html	203 999,0	1,000	1,000	1,000	203 999	30	0,70	142 799	142 799
56	3400140 00091	Внешние сети газопровода	опора під газопровод h=3м - 49од., протектор ПМ-5у - 1 од.; конденсатозбірник V=15л. - 1 од, ізоляційне фланцеве зєднання - 4 од.	–	–	–	–	шт.	49,0	грн.	20,00	28 06 19	https://kiev.flagma.ua/opory-truboprovodov-o5108925.html	980,0	1,000	1,000	1,000	980	40	0,60	588	1 663
				–	–	–	–	шт.	1,0	грн.	63,33	28 06 19	https://garmonygrafit.ua.market/product/278498-protektori-magnievie-protektori.html	63,3	1,000	1,000	1,000	63	40	0,60	38	
				–	–	–	–	шт.	1,0	руб.	3750,00	28 06 19	https://kassot.com/b2bito/good/1048658-kondensatosbornik-na-gazoprovode-chelyabinsk	3 750,0	1,000	1,000	1,000	1 562	40	0,60	937	
				–	–	–	–	шт.	4,0	грн.	41,67	28 06 19	https://prom.ua/p473392121-flantsi-izolyuyuchi-du15mm.html	166,7	1,000	1,000	1,000	167	40	0,60	100	
57	3400140 01017	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ГАЗОПРОВОДА	труби сталеві ел/зварні діам. 57х3 - 56м, діам. 38х3 - 190м., діам. 25х2 - 63м.	–	–	–	–	км.	0,056	руб.	6060,00	28 06 19	УПВВ №29, Відділ VII, Розділ I, таб. 121	339,4	1,160	1,030	51,460	20 868	40	0,60	12 521	69 082
				–	–	–	–	км.	0,190	руб.	6060,00	28 06 19	УПВВ №29, Відділ VII, Розділ I, таб. 121	1 151,4	1,160	1,030	51,460	70 793	40	0,60	42 476	
				–	–	–	–	км.	0,063	руб.	6060,00	28 06 19	УПВВ №29, Відділ VII, Розділ I, таб. 121	381,8	1,160	1,030	51,460	23 475	40	0,60	14 085	
58	3400310 00089	Сети электроснабжения	Кабелі підземні АВВГ 3х95+1х50=320м. (силовий) АВВГ 3х10+1х6=105м. (силовий), КРПТ 3х16+1х10=110м. АВВГ 3х35+1х16=90м. (силовий), АВВГ 3х6+1х4=55м.	–	–	–	–	м.	320,0	грн.	104,79	28 06 19	https://tf-k.prom.ua/p230569893-kabel-avvg-3h951h50.html	33 532,8	1,000	1,000	1,000	33 533	30	0,70	23 473	41 088
				–	–	–	–	м.	105,0	грн.	13,98	28 06 19	https://www.avtomats.com.ua/2757-cable_avvg_3x10-1x6.html	1 467,9	1,000	1,000	1,000	1 468	30	0,70	1 028	
				–	–	–	–	м.	110,0	руб.	180,83	28 06 19	http://eavtom.ru/silovye-kabeli/kabel-gibkiy-silovoy-v-rezinovoy-izolyatsii/kabel-krpt/krpt-3h16-1h10.html	19 891,3	1,000	1,000	1,000	19 891	30	0,70	13 924	
				–	–	–	–	м.	90,0	грн.	36,67	28 06 19	https://prom.ua/p3694146-kabel-avvg-3h351h16.html	3 300,3	1,000	1,000	1,000	3 300	30	0,70	2 310	
				–	–	–	–	м.	55,0	грн.	9,17	28 06 19	https://www.avtomats.com.ua/2756-cable_avvg_3x6-1x4.html	504,4	1,000	1,000	1,000	504	30	0,70	353	

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Характеристики	Будівельний об'єм, м.куб.	Висота, м	Площа забудови, м.кв.	Загальна площа згідно наданої Замовником довідки з інформацією щодо основних засобів пансіонату «Донець»	Розрахунок вартості заміщення						Вартість заміщення в цінах на дату, на яку визначена вартість од. показника	Розрахунок вартості заміщення на дату оцінки			Вартість заміщення на дату оцінки, грн.	Величина накопиченого зносу,%	Коефіцієнт придатності	ЗВЗ на дату оцінки, грн.	ЗВЗ інвентарної позиції на дату оцінки, грн. (без ПДВ)
								Одиничний показник для розрахунку вартості заміщення	Кількість одиничних показників в об'єкті оцінки	Валюта вартості од. показника	Вартість одиничного показника	Дата, на яку визначена вартість од. показника	Джерело інформації		К1	К2	К3					
59	3400310 01020	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	мережі зовн/освітлення - 3 світильника (торшер), 2 світильника (мачта), 2 світильника адмін.корпусу. Кабелі підземні АВВГ 3х10+1х6 = 170м. (живлення зовн. осв), АВВГ 3х25+1х16=240 м. (силовий), АВВГ 3х10+1х6=530м. (мережі зовн. осв.), АВВГ 3х25+1х10=45 м. (мережі зовн. осв.), АВВГ 3х70+1х35=395м. (силовий), АВВГ 3х50+1х25=305м. (силовий). Світильники зовн. осв. 14 од. ЩР ПР 85-05 - 6 од., клемна коробка КК.	–	–	–	–	шт.	3,0	грн.	1933,33	28 06 19	https://xn--4-ctbjvdtqk2j.com.ua/sadovo-parkovyj-svetilnik-bs-7019a-3-bk/	5 800,0	1,000	1,000	1,000	5 800	30	0,70	4 060	94 078
				–	–	–	–	шт.	2,0	грн.	5997,50	28 06 19	https://prom.ua/p471698831-ulichnaya-machta-norlys.html	11 995,0	1,000	1,000	1,000	11 995	30	0,70	8 397	
				–	–	–	–	шт.	2,0	грн.	1933,33	28 06 19	https://xn--4-ctbjvdtqk2j.com.ua/sadovo-parkovyj-svetilnik-bs-7019a-3-bk/	3 866,7	1,000	1,000	1,000	3 867	30	0,70	2 707	
				–	–	–	–	м.	700,00	грн.	13,98	28 06 19	https://www.avtomats.com.ua/2757-cable_avvg_3x10-1x6.html	9 786,0	1,000	1,000	1,000	9 786	30	0,70	6 850	
				–	–	–	–	м.	240,00	грн.	17,59	28 06 19	https://prom.ua/p498772976-kabel-silovoj-avvg.html	4 221,6	1,000	1,000	1,000	4 222	30	0,70	2 955	
				–	–	–	–	м	45,00	грн.	29,67	28 06 19	https://agart.ua/avvg-3h25-1h10	1 335,2	1,000	1,000	1,000	1 335	30	0,70	935	
				–	–	–	–	м	395,00	грн.	76,22	28 06 19	https://www.avtomats.com.ua/2763-avvg_3x70-1x35.html	30 106,9	1,000	1,000	1,000	30 107	30	0,70	21 075	
				–	–	–	–	м	305,00	грн.	53,23	28 06 19	https://provod.dp.ua/p24639151-kabel-avvg-3h501h25.html	16 235,2	1,000	1,000	1,000	16 235	30	0,70	11 365	
				–	–	–	–	шт.	14,00	грн.	425,00	28 06 19	https://prom.ua/p543367137-svetilnik-parkovyj-ulichnyj.html	5 950,0	1,000	1,000	1,000	5 950	30	0,70	4 165	
				–	–	–	–	шт.	6,00	грн.	7500,00	28 06 19	https://debora.uaprom.net/p12489141-punkt-raspredelitelnyj-pr8504.html	45 000,0	1,000	1,000	1,000	45 000	30	0,70	31 500	
				–	–	–	–	шт.	1,00	грн.	98,80	28 06 19	https://svitlo.ua/catalog/raspredelitelnye_korobki/korobka-54110-410-s6-190kh140kh70/	98,8	1,000	1,000	1,000	99	30	0,70	69	
60	3400710 00087	Внешние сети водопровода	підземна мережа труб сталевих для підводу технічної води до будівель, діам. 89х3, 380м.	–	–	–	–	м.	380,0	руб.	8,20	01 01 69	УПВВ №26, том IV, Відділ IV, Розділ 1, таб. 122 (в)	3 116,0	1,160	1,030	51,460	191 585	40	0,60	114 951	114 951
61	3400710 01018	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ВОДОПРОВОДА	для підводу технічної води труби чугунні напорні діам. 80 мм та 100 мм, задвижки чугунні із ручним керуванням діам. 100мм.	–	–	–	–	м.	380,0	руб.	8,20	01 01 69	УПВВ №26, том IV, Відділ IV, Розділ 1, таб. 122 (в)	3 116,0	1,160	1,030	51,460	191 585	40	0,60	114 951	114 951
62	3400860 00090	Внешние сети канализации		–	–	–	–	м.	310,0	руб.	17,80	01 01 69	УПВВ №26, том IV, Відділ IV, Розділ 1, таб. 116 (д)	5 518,0	1,160	1,030	51,460	339 271	40	0,60	203 563	647 173

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Характеристики	Будівельний об'єм, м.куб.	Висота, м	Площа забудови, м.кв.	Загальна площа згідно наданої Замовником довідки з інформацією щодо основних засобів пансіонату «Донець»	Розрахунок вартості заміщення						Вартість заміщення в цінах на дату, на яку визначена вартість од. показника	Розрахунок вартості заміщення на дату оцінки			Вартість заміщення на дату оцінки, грн.	Величина накопиченого зносу,%	Коефіцієнт придатності	ЗВЗ на дату оцінки, грн.	ЗВЗ інвентарної позиції на дату оцінки, грн. (без ПДВ)
								Одиничний показник для розрахунку вартості заміщення	Кількість одиничних показників в об'єкті оцінки	Валюта вартості од. показника	Вартість одиничного показника	Дата, на яку визначена вартість од. показника	Джерело інформації		К1	К2	К3					
			підземна мережа труб чугуних діам. 150 мм. для відводу стоків - 310м., з/б колодязі - 25од.	–	–	–	–	шт.	25,0	руб.	481,00	01 01 69	УПВВ №27, Розділ III, таб. 119 (а)	12 025,0	1,160	1,030	51,460	739 350	40	0,60	443 610	
63	3400860 01019	НАРУЖНЫЕ СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ	підземна мережа труб чугуних діам. 200 мм - 104м. Ємність зборів РПВ - 100м.куб. - 1 од.	–	–	–	–	м.	104,0	руб.	22,20	01 01 69	УПВВ №26, том IV, Відділ IV, Розділ 1, таб. 116 (е)	2 308,8	1,160	1,030	51,460	141 955	40	0,60	85 173	238 638
				–	–	–	–	куб.м.	100,0	руб.	41,60	01 01 69	УПВВ №27, Розділ II, таб. 101 (б)	4 160,0	1,160	1,030	51,460	255 775	40	0,60	153 465	
64	4200400 01015	СКЛАД ГСМ С БЛ. ПУНКТОМ	автозаправочний блокпункт АПБ-10/01.00 для зберігання ПММ (три резервуари по 10м.куб з роздаточними колонками)	19,8	2,20	9,0	9,0	куб.м.	19,8	руб.	23,50	01 01 69	УПВВ №9, Відділ 1, Розділ 3, таб. 29 (и)	465,3	1,160	1,030	51,460	28 609	30	0,70	20 026	20 026
65	4403800 01021	КОМПЛЕКТ ТРАНСФОР.ПОДСТАНЦИИ	ТП 10/0,4 кВ, потужність 2х250 кВА	148,5	5,50	27,0	28,6	куб.м.	148,5	руб.	27,00	28 06 19	УПВВ №18, Відділ I, таб. 18 (а)	4 009,5	1,160	1,030	51,460	246 522	30	0,70	172 565	172 565
66	6404300 01028	ЗОНТ ТЕНЕВОЙ	металевий каркас із деревяним покриттям (брус 40х40)	–	–	8,0	–	кв.м.	8,0	грн.	450,00	28 06 19	https://pagin.com.ua/p584529344-tenevye-navesy-derevyannye.html	3 600,0	1,000	1,000	1,000	3 600	30	0,70	2 520	2 520
67	6404300 01071	ЗОНТ ТЕНЕВОЙ	металевий каркас із деревяним покриттям (брус 40х40)	–	–	8,0	–	кв.м.	8,0	грн.	450,00	28 06 19	https://pagin.com.ua/p584529344-tenevye-navesy-derevyannye.html	3 600,0	1,000	1,000	1,000	3 600	30	0,70	2 520	2 520
68	8000100 01026	БЛАГОУСТРОЙСТВО	багаторічні зелені насадження (акація, клен, липа, береза, каштан, горіх), газони, квітники	–	–	–	–	шт.	150,0[6]	руб.	74,70	01 01 69	УПВВ №12, Відділ VIII, таб. 178	11 205,0	1,160	1,030	51,460	688 933	30	0,70	482 253	1 665 905
				–	–	–	–	кв.м.	15 000,0[7]	руб.	1,00	01 01 69	УПВВ №12, Відділ VIII, таб. 187	15 000,0	1,160	1,030	51,460	922 266	30	0,70	645 586	
				–	–	–	–	кв.м.	1 953,4	руб.	6,40	01 01 69	УПВВ №12, Відділ VIII, таб. 186	12 501,8	1,160	1,030	51,460	768 666	30	0,70	538 066	
Всього:						**8 046,6**	**4 186,9**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**17 217 173**	**17 217 173**

[6] Умовно згідно огляду, дані не надані Замовником

[7] Загальна площа території 25000 кв.м., площа під будівлями та площадками 8046,6 кв.м. Таким чином, площа газонів та квітників складає:25000-8046,6 = 16953,4 кв.м. (умовно згідно огляду: газонів – 15000 кв.м., квітників – 1953,4 кв.м.)

Таким чином, за результатами проведених розрахунків в рамках витратного підходу отримані наступні значення оцінюваних об'єктів нерухомості:

Таблиця 5.14.

Результати визначення залишкової вартості заміщення нерухомого майна у складі Об'єкта оцінки в рамках витратного підходу

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Загальна площа, кв.м.	Залишкова вартість заміщення, грн	Питома вага вартості об'єкту у загальній вартості
1	310001010092	Котедж на вісім сімей, літ.Л, р.н. 60330923203	314,0	915 119	0,05315152
2	310011001032	Котедж на чотири сім'ї, літ.Д, р.н. 60330923203	283,0	840 554	0,04882067
3	310011001072	Котедж на дві сім'ї, літ.Е, р.н. 60330923203	171,0	457 559	0,02657573
4	320010001003	Їдальня, літ.А, р.н. 60330923203	467,0	1 370 699	0,07961231
5	320011003081	Оздоровчий комплекс з кафетерієм, літ.М, р.н. 60330923203	656,0	2 008 142	0,11663599
6	320021001009	Сторожка, літ.Ж, р.н. 60330923203	13,0	64 928	0,00377112
7	320022001004	СЛУЖЕБНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	150,0	299 361	0,01738735
8	320030000088	Проезды и пешеходные дорожки	–	136 292	0,00791605
9	320030001012	Внутрішньоплощадочні дороги с автостоянкой	–	295 173	0,01714410
10	320040001002	ДУШЕВЫЕ	81,3	308 806	0,01793593
11	320040001025	ТП, літ.І, "Танцювальний майданчик", р.н. 60330923203	–	551 036	0,03200502
12	320040001027	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЯ	2,3	1 451	0,00008428
13	320040001070	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЕ	2,3	1 451	0,00008428
14	330011001010	Адміністративно-побутовий корпус, літ.Б, р.н. 60330923203	458,0	1 477 968	0,08584266
15	330014001006	ДОМИК ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	89 834	0,00521770
16	330014001037	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	89 834	0,00521770
17	330014001038	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	89 834	0,00521770
18	330014001039	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	89 834	0,00521770
19	330014001040	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	89 834	0,00521770
20	330014001041	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	89 834	0,00521770
21	330014001042	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	89 834	0,00521770
22	330014001043	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	89 834	0,00521770
23	330014001044	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	89 834	0,00521770
24	330014001045	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	89 834	0,00521770
25	330014001046	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	89 834	0,00521770
26	330014001047	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	89 834	0,00521770
27	330014001048	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	89 834	0,00521770
28	330014001049	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	89 834	0,00521770
29	330014001050	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	89 834	0,00521770
30	330014001051	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	89 834	0,00521770
31	330014001052	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	89 834	0,00521770
32	330014001053	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	89 834	0,00521770
33	330661003093	Водонапорная башня с натяж.арматурой	–	176 460	0,01024907
34	330720001014	АРТСКВАЖИНА	–	234 766	0,01363557
35	330820001016	ЕМКОСТЬ СЖИЖЕННОГО ГАЗА	–	24 717	0,00143560
36	331040001007	ВАГОН ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	157 892	0,00917061
37	331040001008	ВАГОН-ДОМИК	27,0	155 802	0,00904922
38	331040001029	ВАГОН- ПРАЧЕЧНАЯ	27,0	187 435	0,01088651
39	331040001030	ВАГОН-ДОМИК	27,0	155 802	0,00904922
40	331040001034	ВАГОН-ДОМИК	27,0	155 802	0,00904922
41	331040001035	ВАГОН-ДОМИК	27,0	155 802	0,00904922
42	331040001037	ВАГОН-ДОМИК	27,0	155 802	0,00904922
43	331040001056	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	157 892	0,00917061
44	331040001057	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	157 892	0,00917061
45	331040001060	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	157 892	0,00917061
46	331040001061	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	157 892	0,00917061
47	331040001067	ВАГОН-ДОМИК	27,0	155 802	0,00904922
48	331040001068	ВАГОН-ДОМИК	27,0	155 802	0,00904922
49	331040001069	ВАГОН-ДОМИК	27,0	155 802	0,00904922
50	331060003100	Наблюдательный пост	–	1 950	0,00011326
51	331151001024	ОГРАЖДЕНИЕ МЕТАЛЛИЧЕСКОЕ	–	461 498	0,02680452
52	331180001023	БЕРЕГОУКРЕПЛЕНИЕ	–	140 777	0,00817655
53	331190001031	ЭСТАКАДА МЕТАЛЛИЧЕСКАЯ	56,2	90 382	0,00524953
54	331321001011	ТУАЛЕТ	71,4	189 802	0,01102399
55	331332001005	БОКС АРОЧНИЙ АНГАР	288,0	142 799	0,00829399
56	340014000091	Внешние сети газопровода	–	1 663	0,00009659

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Загальна площа, кв.м.	Залишкова вартість заміщення, грн	Питома вага вартості об'єкту у загальній вартості
57	340014001017	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ГАЗОПРОВОДА	–	69 082	0,00401239
58	340031000089	Сети электроснабжения	–	41 088	0,00238645
59	340031001020	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	–	94 078	0,00546420
60	340071000087	Внешние сети водопровода	–	114 951	0,00667653
61	340071001018	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ВОДОПРОВОДА	–	114 951	0,00667653
62	340086000090	Внешние сети канализации	–	647 173	0,03758881
63	340086001019	НАРУЖНЫЕ СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ	–	238 638	0,01386046
64	420040001015	СКЛАД ГСМ С БЛ. ПУНКТОМ	9,0	20 026	0,00116314
65	440380001021	КОМПЛЕКТ ТРАНСФОР.ПОДСТАНЦИИ	28,6	172 565	0,01002284
66	640430001028	ЗОНТ ТЕНЕВОЙ	–	2 520	0,00014637
67	640430001071	ЗОНТ ТЕНЕВОЙ	–	2 520	0,00014637
68	800010001026	БЛАГОУСТРОЙСТВО	–	1 665 905	0,09675834
Всього:			**4186,9**	**17 217 173**	**1,0**

Таким чином, виходячи з розрахунків, залишкова вартість заміщення Об'єкта оцінки, визначена в рамках витратного підходу станом на дату оцінки, становить (без ПДВ): **17 217 173 гривні.**

5.3. УЗГОДЖЕННЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ І ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА У СКЛАДІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

У Розділах 5.1. і 5.2. була отримана вартість нерухомого майна, що входить до складу Об'єкта оцінки, в рамках порівняльного і витратного підходів.

Враховуючи мету оцінки – для продажу майна, остаточне значення ринкової вартості нерухомоо майна у складі Об'єкта оцінки прийнято за результатами порівняльного підходу – **15 124 417 грн.**

Вартість нерухомого майна у складі Об'єкта оцінки, отримана в рамках порівняльного підходу, включає в себе вартість всього пансіонату – комплексу нерухомості (будівлі,споруди, інженерні мережі), тобто в загальній вартості міститься вартість, як основних будівель, так і допоміжних споруд та інженерних мереж. Іншими словами, кожен об'єкт має свою вартісну частку в загальній вартості.

Розрахунок вартості витратним підходом, в рамках даного звіту, був проведений для визначення питомих ваг окремих оцінюваних позицій у загальній вартості нерухомого майна у складі Об'єкта оцінки. За результатами витратного підходу питома вага допоміжних споруд та інженерних мереж у складі нерухомого майна у складі Об'єкта оцінки, склала - 0,29129277, будівель - 0,70870723.

Розподіл вартості між окремими об'єктами нерухомого майна відбувається за наступним чином:

1. Загальна ринкова вартість споруд та інженерних мереж у складі нерухомого майна у складі Об'єкта оцінки визначається відповідно до їх питомої ваги у вартості отриманій витратним підходом й дорівнює – **4 405 633 грн.** (15 124 417* 0,29129277). Розподіл вартості між окремими позиціями відбувається пропорційно їх питомій вазі, визначеній за результатами оцінки цих об'єктів витратним підходом (табл. 5.14).
2. Ринкова вартість будівель у складі Об'єкта оцінки визначається як різниця між загальною вартістю Об'єкта оцінки, отриманою за результатами порівняльного підходу та виділеною вартістю споруд та інженерних мереж, й дорівнює **10 718 784 грн.** Розподіл вартості між окремими будівлями відбувається пропорційно їх питомій вазі, визначеній за результатами оцінки цих об'єктів порівняльним підходом (табл. 5.11.).

Даний розподіл вартості носить технічний характер. Тому, індивідуальна вартість нерухомого майна в складі Об'єкта оцінки визначалася, виходячи з припущень про спільне використання нерухомості в складі комплексу нерухомості – пансіонату.

У таблиці 5.15. наведемо результати оцінки в розрізі кожної складової нерухомого майна у складі Об'єкту оцінки.

Таблиця 5.15.

Розподіл ринкової вартості нерухомого майна у складі Об'єкта оцінки в розрізі окремих позицій

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Загальна площа, кв.м.	Балансова вартість, грн.		Вид майна	Залишкова вартість заміщення, грн.	Питома вага об'єкту у ЗВЗ	Ринкова вартість споруд (без ПДВ), грн.	Ринкова вартість визначена порівняльним підходом (без ПДВ), грн.	Питома вага у вартості порівняльним підходом	Ринкова вартість будівель (без ПДВ), грн.	Ринкова вартість, грн.	
				первісна	залишкова								без ПДВ	з ПДВ
1	310001010092	Котедж на вісім сімей, літ.Л, р.н. 60330923203	314,0	601 000,00	558 071,43	Будівлі	915 119	0,05315152	–	1 174 923	0,07768385	832 676	832 676	999 211,20
2	310011001032	Котедж на чотири сім'ї, літ.Д, р.н. 60330923203	283,0	1 140 000,00	1 091 142,85	Будівлі	840 554	0,04882067	–	1 058 927	0,07001440	750 469	750 469	900 562,80
3	310011001072	Котедж на дві сім'ї, літ.Е, р.н. 60330923203	171,0	534 000,00	512 921,06	Будівлі	457 559	0,02657573	–	639 847	0,04230556	453 464	453 464	544 156,80
4	320010001003	Їдальня, літ.А, р.н. 60330923203	467,0	1 570 000,00	1 496 406,25	Будівлі	1 370 699	0,07961231	–	1 747 417	0,11553616	1 238 407	1 238 407	1 486 088,40
5	320011003081	Оздоровчий комплекс з кафетерієм, літ.М, р.н. 60330923203	656,0	1 920 000,00	1 861 224,48	Будівлі	2 008 142	0,11663599	–	2 454 616	0,16229492	1 739 604	1 739 604	2 087 524,80
6	320021001009	Сторожка, літ.Ж, р.н. 60330923203	13,0	142 000,00	136 928,56	Будівлі	64 928	0,00377112	–	48 643	0,00321619	34 474	34 474	41 368,80
7	320022001004	СЛУЖЕБНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	150,0	12 500,00	12 053,58	Будівлі	299 361	0,01738735	–	490 620	0,03243894	347 706	347 706	417 247,20
8	320030000088	Проезды и пешеходные дорожки	–	176 000,00	167 200,00	Споруди	136 292	0,00791605	119 726	–	–	–	119 726	143 671,20
9	320030001012	Внутрішньоплощадочні дороги с автостоянкой	–	1 020 000,00	953 478,27	Споруди	295 173	0,01714410	259 295	–	–	–	259 295	311 154,00
10	320040001002	ДУШЕВЫЕ	81,3	123 000,00	117 234,38	Будівлі	308 806	0,01793593	–	285 057	0,01884747	202 022	202 022	242 426,40
11	320040001025	ТП, літ.І, "Танцювальний майданчик", р.н. 60330923203	–	142 000,00	132 739,13	Споруди	551 036	0,03200502	484 057	–	–	–	484 057	580 868,40
12	320040001027	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЯ	2,3	19 000,00	18 109,37	Будівлі	1 451	0,00008428	–	6 385	0,00042217	4 525	4 525	5 430,00
13	320040001070	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЕ	2,3	19 000,00	18 109,37	Будівлі	1 451	0,00008428	–	6 385	0,00042217	4 525	4 525	5 430,00
14	330011001010	Адміністративно-побутовий корпус, літ.Б, р.н. 60330923203	458,0	1 430 000,00	1 378 928,58	Будівлі	1 477 968	0,08584266	–	1 713 741	0,11330956	1 214 541	1 214 541	1 457 449,20
15	330014001006	ДОМИК ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	25 900,00	18 129,99	Будівлі	89 834	0,00521770	–	147 605	0,00975938	104 609	104 609	125 530,80

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Загальна площа, кв.м.	Балансова вартість, грн.		Вид майна	Залишкова вартість замщення, грн.	Питома вага об'єкту у ЗВЗ	Ринкова вартість споруд (без ПДВ), грн.	Ринкова вартість визначена порівняльним підходом (без ПДВ), грн.	Питома вага у вартості порівняльним підходом	Ринкова вартість будівель (без ПДВ), грн.	Ринкова вартість, грн.	
				первісна	залишкова								без ПДВ	з ПДВ
16	330014001037	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	25 900,00	18 129,99	Будівлі	89 834	0,00521770	–	147 605	0,00975938	104 609	104 609	125 530,80
17	330014001038	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	25 900,00	18 129,99	Будівлі	89 834	0,00521770	–	147 605	0,00975938	104 609	104 609	125 530,80
18	330014001039	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	25 900,00	18 129,99	Будівлі	89 834	0,00521770	–	147 605	0,00975938	104 609	104 609	125 530,80
19	330014001040	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	25 900,00	18 129,99	Будівлі	89 834	0,00521770	–	147 605	0,00975938	104 609	104 609	125 530,80
20	330014001041	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	25 900,00	18 129,99	Будівлі	89 834	0,00521770	–	147 605	0,00975938	104 609	104 609	125 530,80
21	330014001042	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	25 900,00	18 129,99	Будівлі	89 834	0,00521770	–	147 605	0,00975938	104 609	104 609	125 530,80
22	330014001043	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	25 900,00	18 129,99	Будівлі	89 834	0,00521770	–	147 605	0,00975938	104 609	104 609	125 530,80
23	330014001044	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	25 900,00	18 129,99	Будівлі	89 834	0,00521770	–	147 605	0,00975938	104 609	104 609	125 530,80
24	330014001045	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	25 900,00	18 129,99	Будівлі	89 834	0,00521770	–	147 605	0,00975938	104 609	104 609	125 530,80
25	330014001046	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	25 900,00	18 129,99	Будівлі	89 834	0,00521770	–	147 605	0,00975938	104 609	104 609	125 530,80
26	330014001047	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	25 900,00	18 129,99	Будівлі	89 834	0,00521770	–	147 605	0,00975938	104 609	104 609	125 530,80
27	330014001048	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	25 900,00	18 129,99	Будівлі	89 834	0,00521770	–	147 605	0,00975938	104 609	104 609	125 530,80
28	330014001049	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	25 900,00	18 129,99	Будівлі	89 834	0,00521770	–	147 605	0,00975938	104 609	104 609	125 530,80
29	330014001050	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	25 900,00	18 129,99	Будівлі	89 834	0,00521770	–	147 605	0,00975938	104 609	104 609	125 530,80
30	330014001051	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	25 900,00	18 129,99	Будівлі	89 834	0,00521770	–	147 605	0,00975938	104 609	104 609	125 530,80
31	330014001052	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	25 900,00	18 129,99	Будівлі	89 834	0,00521770	–	147 605	0,00975938	104 609	104 609	125 530,80
32	330014001053	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	25 900,00	18 129,99	Будівлі	89 834	0,00521770	–	147 605	0,00975938	104 609	104 609	125 530,80
33	330661003093	Водонапорная башня с натяж.арматурой	–	23 800,00	22 950,01	Споруди	176 460	0,01024907	155 011	–	–	–	155 011	186 013,20
34	330720001014	АРТСКВАЖИНА	–	3 900,00	2 730,00	Споруди	234 766	0,01363557	206 230	–	–	–	206 230	247 476,00

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Загальна площа, кв.м.	Балансова вартість, грн.		Вид майна	Залишкова вартість замішення, грн.	Питома вага об'єкту у ЗВЗ	Ринкова вартість споруд (без ПДВ), грн.	Ринкова вартість визначена порівняльним підходом (без ПДВ), грн.	Питома вага у вартості порівняльним підходом	Ринкова вартість будівель (без ПДВ), грн.	Ринкова вартість, грн.	
				первісна	залишкова								без ПДВ	з ПДВ
35	330820001016	ЕМКОСТЬ СЖИЖЕННОГО ГАЗА	–	5 190,00	3 633,00	Споруди	24 717	0,00143560	21 713	–	–	–	21 713	26 055,60
36	331040001007	ВАГОН ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	12 000,00	8 400,00	Будівлі	157 892	0,00917061	–	81 247	0,00537191	57 580	57 580	69 096,00
37	331040001008	ВАГОН-ДОМИК	27,0	10 100,00	7 070,01	Будівлі	155 802	0,00904922	–	94 670	0,00625941	67 093	67 093	80 511,60
38	331040001029	ВАГОН- ПРАЧЕЧНАЯ	27,0	4 380,00	3 285,01	Будівлі	187 435	0,01088651	–	88 312	0,00583903	62 587	62 587	75 104,40
39	331040001030	ВАГОН-ДОМИК	27,0	7 840,00	5 880,00	Будівлі	155 802	0,00904922	–	94 670	0,00625941	67 093	67 093	80 511,60
40	331040001034	ВАГОН-ДОМИК	27,0	6 600,00	4 620,00	Будівлі	155 802	0,00904922	–	94 670	0,00625941	67 093	67 093	80 511,60
41	331040001035	ВАГОН-ДОМИК	27,0	6 600,00	4 620,00	Будівлі	155 802	0,00904922	–	94 670	0,00625941	67 093	67 093	80 511,60
42	331040001037	ВАГОН-ДОМИК	27,0	6 600,00	4 620,00	Будівлі	155 802	0,00904922	–	94 670	0,00625941	67 093	67 093	80 511,60
43	331040001056	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	19 700,00	13 790,01	Будівлі	157 892	0,00917061	–	81 247	0,00537191	57 580	57 580	69 096,00
44	331040001057	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	19 700,00	13 790,01	Будівлі	157 892	0,00917061	–	81 247	0,00537191	57 580	57 580	69 096,00
45	331040001060	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	28 500,00	19 950,00	Будівлі	157 892	0,00917061	–	81 247	0,00537191	57 580	57 580	69 096,00
46	331040001061	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	17 000,00	11 900,01	Будівлі	157 892	0,00917061	–	81 247	0,00537191	57 580	57 580	69 096,00
47	331040001067	ВАГОН-ДОМИК	27,0	9 330,00	6 531,00	Будівлі	155 802	0,00904922	–	94 670	0,00625941	67 093	67 093	80 511,60
48	331040001068	ВАГОН-ДОМИК	27,0	9 330,00	6 531,00	Будівлі	155 802	0,00904922	–	94 670	0,00625941	67 093	67 093	80 511,60
49	331040001069	ВАГОН-ДОМИК	27,0	9 330,00	6 531,00	Будівлі	155 802	0,00904922	–	94 670	0,00625941	67 093	67 093	80 511,60
50	331060003100	Наблюдательный пост	–	4 900,00	4 758,66	Споруди	1 950	0,00011326	1 713	–	–	–	1 713	2 055,60
51	331151001024	ОГРАЖДЕНИЕ МЕТАЛЛИЧЕСКОЕ	–	76 100,00	67 319,24	Споруди	461 498	0,02680452	405 403	–	–	–	405 403	486 483,60
52	331180001023	БЕРЕГОУКРЕПЛЕНИЕ	–	480 000,00	457 500,00	Споруди	140 777	0,00817655	123 665	–	–	–	123 665	148 398,00
53	331190001031	ЭСТАКАДА МЕТАЛЛИЧЕСКАЯ	56,2	20 100,00	18 940,39	Будівлі	90 382	0,00524953	–	197 059	0,01302920	139 657	139 657	167 588,40
54	331321001011	ТУАЛЕТ	71,4	103 000,00	96 282,60	Будівлі	189 802	0,01102399	–	250 360	0,01655337	177 432	177 432	212 918,40
55	331332001005	БОКС АРОЧНИЙ АНГАР	288,0	243 000,00	234 321,43	Будівлі	142 799	0,00829399	–	1 009 813	0,06676707	715 662	715 662	858 794,40
56	340014000091	Внешние сети газопровода	–	320,00	276,37	Інженерні мережі	1 663	0,00009659	1 461	–	0–	–	1 461	1 753,20
57	340014001017	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ГАЗОПРОВОДА	–	65 000,00	45 500,01	Інженерні мережі	69 082	0,00401239	60 685	–	–	–	60 685	72 822,00
58	340031000089	Сети электроснабжения	–	15 300,00	14 207,15	Інженерні мережі	41 088	0,00238645	36 093	–	–	–	36 093	43 311,60
59	340031001020	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	–	108 000,00	95 538,45	Інженерні мережі	94 078	0,00546420	82 642	–	–	–	82 642	99 170,40
60	340071000087	Внешние сети водопровода	–	67 000,00	60 718,75	Інженерні мережі	114 951	0,00667653	100 979	–	–	–	100 979	121 174,80

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Загальна площа, кв.м.	Балансова вартість, грн.		Вид майна	Залишкова вартість заміщення, грн.	Питома вага об'єкту у ЗВЗ	Ринкова вартість споруд (без ПДВ), грн.	Ринкова вартість визначена порівняльним підходом (без ПДВ), грн.	Питома вага у вартості порівняльним підходом	Ринкова вартість будівель (без ПДВ), грн.	Ринкова вартість, грн.	
				первісна	залишкова								без ПДВ	з ПДВ
61	340071001018	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ВОДОПРОВОДА	–	36 600,00	30 500,00	Інженерні мережі	114 951	0,00667653	100 979	–	–	–	100 979	121 174,80
62	340086000090	Внешние сети канализации	–	10 800,00	9 787,50	Інженерні мережі	647 173	0,03758881	568 509	–	–	–	568 509	682 210,80
63	340086001019	НАРУЖНЫЕ СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ	–	117 000,00	97 500,01	Інженерні мережі	238 638	0,01386046	209 631	–	–	–	209 631	251 557,20
64	420040001015	СКЛАД ГСМ С БЛ. ПУНКТОМ	9,0	50 200,00	48 407,15	Будівлі	20 026	0,00116314	–	31 557	0,00208649	22 365	22 365	26 838,00
65	440380001021	КОМПЛЕКТ ТРАНСФОР.ПОДСТАНЦИИ	28,6	14 000,00	9 800,01	Будівлі	172 565	0,01002284	–	100 270	0,00662968	71 062	71 062	85 274,40
66	640430001028	ЗОНТ ТЕНЕВОЙ	–	4 650,00	4 438,65	Споруди	2 520	0,00014637	2 214	–	–	–	2 214	2 656,80
67	640430001071	ЗОНТ ТЕНЕВОЙ	–	5 370,00	5 118,29	Споруди	2 520	0,00014637	2 214	–	–	–	2 214	2 656,80
68	800010001026	БЛАГОУСТРОЙСТВО	–	564 000,00	517 000,00	Споруди	1 665 905	0,09675834	1 463 413	–	–	–	1 463 413	1 756 095,60
Разом по нерухомому майну у складі Об'єкту оцінки			**4 186,9**	**11 499 940,00**	**10 745 632,85**	**–**	**17 217 173**	**1,0**	**4 405 633**	**15 124 417**	**1,0**	**10 718 784**	**15 124 417**	**18 149 300,40**

Таким чином, ґрунтуючись на даних, отриманих у результаті проведених оціночних процедур (з урахуванням зазначених у Звіті припущень та обмежень), ринкова вартість нерухомого майна у складі Об'єкта оцінки складає:

без ПДВ:

15 124 417 грн.

(П'ятнадцять мільйонів сто двадцять чотири тисячі чотириста сімнадцять гривень),

з ПДВ:

18 149 300,40 грн.

(Вісімнадцять мільйонів сто сорок дев'ять тисяч триста гривень 40 копійок),

в тому числі:

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Загальна площа, кв.м.	Ринкова вартість, грн.	
				без ПДВ	з ПДВ
1	310001010092	Котедж на вісім сімей, літ.Л, р.н. 60330923203	314,0	832 676	999 211,20
2	310011001032	Котедж на чотири сім'ї, літ.Д, р.н. 60330923203	283,0	750 469	900 562,80
3	310011001072	Котедж на дві сім'ї, літ.Е, р.н. 60330923203	171,0	453 464	544 156,80
4	320010001003	Їдальня, літ.А, р.н. 60330923203	467,0	1 238 407	1 486 088,40
5	320011003081	Оздоровчий комплекс з кафетерієм, літ.М, р.н. 60330923203	656,0	1 739 604	2 087 524,80
6	320021001009	Сторожка, літ.Ж, р.н. 60330923203	13,0	34 474	41 368,80
7	320022001004	СЛУЖЕБНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	150,0	347 706	417 247,20
8	320030000088	Проезды и пешеходные дорожки	0,0	119 726	143 671,20
9	320030001012	Внутрішньоплощадочні дороги с автостоянкой	0,0	259 295	311 154,00
10	320040001002	ДУШЕВЫЕ	81,3	202 022	242 426,40
11	320040001025	ТП, літ.І, "Танцювальний майданчик", р.н. 60330923203	–	484 057	580 868,40
12	320040001027	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЯ	2,3	4 525	5 430,00
13	320040001070	КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЕ	2,3	4 525	5 430,00
14	330011001010	Адміністративно-побутовий корпус, літ.Б, р.н. 60330923203	458,0	1 214 541	1 457 449,20
15	330014001006	ДОМИК ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	104 609	125 530,80
16	330014001037	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	104 609	125 530,80
17	330014001038	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	104 609	125 530,80
18	330014001039	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	104 609	125 530,80
19	330014001040	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	104 609	125 530,80
20	330014001041	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	104 609	125 530,80
21	330014001042	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	104 609	125 530,80
22	330014001043	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	104 609	125 530,80
23	330014001044	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	104 609	125 530,80
24	330014001045	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	104 609	125 530,80
25	330014001046	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	104 609	125 530,80
26	330014001047	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	104 609	125 530,80
27	330014001048	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	104 609	125 530,80
28	330014001049	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	104 609	125 530,80
29	330014001050	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	104 609	125 530,80
30	330014001051	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	104 609	125 530,80
31	330014001052	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	104 609	125 530,80
32	330014001053	ДОМИК-ДЕРЕВЯННЫЙ	42,1	104 609	125 530,80
33	330661003093	Водонапорная башня с натяж.арматурой	–	155 011	186 013,20
34	330720001014	АРТСКВАЖИНА	–	206 230	247 476,00
35	330820001016	ЕМКОСТЬ СЖИЖЕННОГО ГАЗА	–	21 713	26 055,60
36	331040001007	ВАГОН ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	57 580	69 096,00
37	331040001008	ВАГОН-ДОМИК	27,0	67 093	80 511,60
38	331040001029	ВАГОН- ПРАЧЕЧНАЯ	27,0	62 587	75 104,40
39	331040001030	ВАГОН-ДОМИК	27,0	67 093	80 511,60
40	331040001034	ВАГОН-ДОМИК	27,0	67 093	80 511,60
41	331040001035	ВАГОН-ДОМИК	27,0	67 093	80 511,60
42	331040001037	ВАГОН-ДОМИК	27,0	67 093	80 511,60
43	331040001056	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	57 580	69 096,00
44	331040001057	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	57 580	69 096,00
45	331040001060	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	57 580	69 096,00
46	331040001061	ВАГОН-ОБЩЕЖИТИЕ	27,0	57 580	69 096,00
47	331040001067	ВАГОН-ДОМИК	27,0	67 093	80 511,60
48	331040001068	ВАГОН-ДОМИК	27,0	67 093	80 511,60

№ з/п	Інв. №	Найменування об'єкта за бухгалтерськими документами	Загальна площа, кв.м.	Ринкова вартість, грн.	
				без ПДВ	з ПДВ
49	331040001069	ВАГОН-ДОМИК	27,0	67 093	80 511,60
50	331060003100	Наблюдательный пост	–	1 713	2 055,60
51	331151001024	ОГРАЖДЕНИЕ МЕТАЛЛИЧЕСКОЕ	–	405 403	486 483,60
52	331180001023	БЕРЕГОУКРЕПЛЕНИЕ	–	123 665	148 398,00
53	331190001031	ЭСТАКАДА МЕТАЛЛИЧЕСКАЯ	56,2	139 657	167 588,40
54	331321001011	ТУАЛЕТ	71,4	177 432	212 918,40
55	331332001005	БОКС АРОЧНИЙ АНГАР	288,0	715 662	858 794,40
56	340014000091	Внешние сети газопровода	–	1 461	1 753,20
57	340014001017	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ГАЗОПРОВОДА	–	60 685	72 822,00
58	340031000089	Сети электроснабжения	–	36 093	43 311,60
59	340031001020	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	–	82 642	99 170,40
60	340071000087	Внешние сети водопровода	–	100 979	121 174,80
61	340071001018	НАРУЖНЫЕ СЕТИ ВОДОПРОВОДА	–	100 979	121 174,80
62	340086000090	Внешние сети канализации	–	568 509	682 210,80
63	340086001019	НАРУЖНЫЕ СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ	–	209 631	251 557,20
64	420040001015	СКЛАД ГСМ С БЛ. ПУНКТОМ	9,0	22 365	26 838,00
65	440380001021	КОМПЛЕКТ ТРАНСФОР.ПОДСТАНЦИИ	28,6	71 062	85 274,40
66	640430001028	ЗОНТ ТЕНЕВОЙ	–	2 214	2 656,80
67	640430001071	ЗОНТ ТЕНЕВОЙ	–	2 214	2 656,80
68	800010001026	БЛАГОУСТРОЙСТВО	–	1 463 413	1 756 095,60
РАЗОМ ПО НЕРУХОМОМУ МАЙНУ У СКЛАДІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ			**4 186,9**	**15 124 417**	**18 149 300,40**

6. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РУХОМОГО МАЙНА, ЯКЕ ВХОДИТЬ ДО СКЛАДУ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

6.1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Як зазначалось в розділі 3.3 Звіту, визначення вартості рухомого майна, яке входить до складу Об'єкту оцінки, виконувалось за допомогою порівняльного і витратного (методи залишкової вартості заміщення і відтворення) підходів.

Класифікація рухомого майна, яке входить до складу Об'єкта оцінки

Як відзначалося в розділі 2 Звіту, пооб'єктні результати ідентифікації і класифікації рухомого майна, що входить до складу Об'єкта оцінки, наведені в таблицях 5.1 і 5.2 Додатка 5 до Звіту.

Визначення зносу рухомого майна, яке входить до складу Об'єкта оцінки

Оцінка зносу рухомого майна, що входить до складу Об'єкта оцінки, виконана на базі методики наведеної в розділі 2.6. Пооб'єктні розрахунки зносу рухомого майна наведені у таблиці 5.3 Додатка 5.

6.2. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РУХОМОГО МАЙНА, ЯКЕ ВХОДИТЬ ДО СКЛАДУ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ, У РАМКАХ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ

До складу оцінюваного рухомого майна входять машини та обладнання, меблі та пристосування, колісні трансортні засоби (КТЗ), побутова техніка та інше. Оскількі КТЗ, в складі Об'єкта оцінки, знаходяться на консервації (перевірка справності та пробігів неможлива у зв'язку з відсутністю акумуляторів, які знаходяться на зберіганні) та зі слів представника Замовника декілька років не використовуються, визначення вартості виконувалось в рамках порівняльного підходу із застосуванням данних ДОНРЕСТ.

Порівняльний підхід до оцінки рухомого майна заснований на визначенні вартості, що адекватно відображає «цінність» об'єкта оцінки в його стані на дату оцінки. Основний використовуваний принцип – зіставлення, що повинне проводитися з повним аналогом, або (при відсутності повного аналога) – із близьким функціональним аналогом, представленим на ринку, з подальшим внесенням коригувальних поправок.

Як вихідна інформація про вартість аналогів у даній роботі оцінювачем використовувалися:

- поточні ціни на колишнє у використанні аналогічне рухоме майно або з консервації, що пропонується до продажу на вторинному ринку.

При внесенні змін Оцінювачем виділялися дві групи коригувань:

- поправки на розходження в умовах продажу.
- поправки на технічну порівнянність об'єктів.

Поправки на умови продажу

Здійснення поправок, віднесених до першої групи, необхідно для приведення цін аналогів до єдиних комерційних умов здійснення продажів. До них відносять поправки на торг, строки поставки, дату продажу, серійність, умови платежу й ін.

Поправка на суму ПДВ. Відповідно до завдання на оцінку та мети оцінки ринкова вартість майна визначається без ПДВ. Враховуючи те, що Власник рухомого майна є юридичною особою платником ПДВ, коригування на суму ПДВ проводилось при наявності в ціні пропозиції аналогічного майна суми ПДВ. Розмір суми ПДВ визначався відповідно діючому законодавству в країні, в якій розташовані об'єкти порівняння. Для об'єктів порівняння, які представлені на відкритих ринках України величина ПДВ становить 20%.

Поправка на «торг». Для всіх визначених груп рухомого майна, як вартість об'єктів порівняння приймалися ціни аналогічних об'єктів по кожній інвентарній позиції з урахуванням наступних умов:

- ціна аналога визначалася за умовами придбання одиниці рухомого майна;
- платіж здійснювався в безготівковій формі.

Об'єктивною умовою функціонуванням ринку є відмінність ціни пропозиції й ціни продажу. На практиці вона залежить від функціонально-технічних характеристик майна й на даний час може перебувати в межах 5-15% (в умовах прискореного продажу цей розрив може істотно збільшитися). Також, величина знижок від початкової заявленої вартості істотно залежить від стану майна - чи є це майно новим або старим. Значення даного коригування визначається в процесі консультування Оцінювача із продавцями об'єктів-аналогів. Таким чином, для об'єктів бувших у використанні поправка на торг приймається на рівні 10%, як середнє значення наведеного діапазону.

Поправка на дату продажу

Оскільки в даному випадку база дослідження відображає стан ринку на дату оцінки (об'єкти порівняння відібрані із пропозицій на вторинному ринку за липень-вересень 2019 р.), Оцінювач вважає за можливе прийняти розмір поправки на дату продажу в розмірі 0% (коефіцієнт поправки – 1,00).

Поправка на технічну порівнянність

Елементи порівняння на технічну порівнянність включали наступні коригування:

- на типорозмір (потужність, вантажопідйомність, продуктивність і т.п.);
- на технічний стан.

Поправка на типорозмір у даній оцінці не проводилися, тому що об'єкти порівняння по техніко-функціональних параметрах не відмінні від оцінюваного.

Поправка на технічний стан виконувалася залежно від технічного стану Об'єкту оцінки об'єктів-аналогів:

Для інших об'єктів порівняння врахування фізичного зносу проводилось по шкалі технічного стану майна:

Характеристика фізичного стану	Категорія технічного стану	Діапазон зносу, %
Нові об'єкти, які практично не експлуатувалися, у відмінному стані	нове	0-5
Нові або повністю відремонтовані (реконструйовані) об'єкти, які були в експлуатації. У відмінному стані	дуже добре	6-10
Об'єкти які були в експлуатації, знаходяться в доброму стані. Наявні дефекти і несправності , що усуваються в рамках поточних ремонтів	добре	11-35
Об'єкти, які були в експлуатації, перебувають у задовільному стані, придатні до експлуатації, потребують ремонту або заміни неосновних вузлів, елементів	нормальне	36-60
Об'єкти, які були в експлуатації, в стані, придатному до подальшої експлуатації, проте вимагають значного ремонту або заміни основних вузлів, елементів	задовільне	61-80
Об'єкти, експлуатація яких без капітального ремонту неможлива	погане	81-90
Об'єкти, щодо яких немає розумних перспектив продажу, крім як за вартістю матеріалів	утиль	91-99
Об'єкт фізично не ідентифікований (знищений, ліквідований, інше)	ліквідоване	100

Під час аналізу приймалась до уваги наступна інформація:

- інформація, отримана безпосередньо від продавців подібного майна, шляхом індивідуального інтерв'ювання;
- інформація про стан об'єкта, закладена в самому оголошенні;
- прикладені матеріали візуалізації об'єкта порівняння.

Пооб'єктне визначення вартості рухомого майна, що входить до складу Об'єкта оцінки, у рамках порівняльного підходу наведені в таблиці 6.1 Додатку 6.

Таким чином, ринкова вартість рухомого майна – виробничих машини і обладнання спеціалізованого підприємства по збору і переробці лому чорного та кольорових металів, що входять до складу Об'єкта оцінки, отримана в рамках порівняльного підходу – станом на дату оцінки становить: ***945 495,00 гривень (без ПДВ).***

6.3. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РУХОМОГО МАЙНА, ЯКЕ ВХОДИТЬ ДО СКЛАДУ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ, У РАМКАХ ВИТРАТНОГО ПІДХОДУ

6.3.1. Визначення залишкової вартості заміщення рухомого майна, яке входить до складу Об'єкту оцінки, в рамках витратного підходу

Як було зазначено в Розділі 3 Звіту, визначення вартості неспеціалізованого рухомого майна, яке не представлено на вторинному ринку, виконується за допомогою витратного підходу. При визначенні вартості неспеціалізованого рухомого майна, представленого на первинному ринку, в рамках витратного підходу застосовується метод залишкової вартості заміщення.

Як вихідна інформація про вартість аналогів у рамках витратного підходу (метод вартості заміщення) оцінювачем використовувалися:

- ціни пропозицій, отримані в результаті письмових або усних запитів;
- поточні ціни на аналогічне рухоме майно, що пропонується до продажу на первинному ринку.

При внесенні змін Оцінювачем виділялися дві групи коригувань:

- коригування на розходження в умовах продажу.
- коригування на технічну порівнянність об'єктів.

Поправка на умови продажу:

Здійснення поправок, віднесених до першої групи, необхідно для приведення цін аналогів до єдиних комерційних умов здійснення продажів. До них відносять поправки на торг, строки поставки, дату продажу, серійність, умови платежу й ін.

Поправка на суму ПДВ. Відповідно до завдання на оцінку та мети оцінки ринкова вартість майна визначається без ПДВ. Враховуючи те, що Власник рухомого майна є юридичною особою платником ПДВ, коригування на суму ПДВ проводилось при наявності в ціні пропозиції аналогічного майна суми ПДВ. Розмір суми ПДВ визначався відповідно діючому законодавству в країні, в якій розташовані об'єкти порівняння. Для об'єктів порівняння, які представлені на відкритих ринках України і РФ величина ПДВ становить 20%.

Поправка на «торг»

Об'єктивною умовою функціонуванням ринку є відмінність ціни пропозиції й ціни продажу. Значення даного коригування визначається в процесі консультування Оцінювача із продавцями об'єктів-аналогів.

Поправка на дату продажу

Оскільки в даному випадку база дослідження відображає стан ринку на дату оцінки (об'єкти порівняння відібрані із пропозицій на вторинному ринку за липень-вересень 2019 р.), Оцінювач вважає за можливе прийняти розмір поправки на дату продажу в розмірі 0% (коефіцієнт поправки – 1,00).

Поправка на технічну порівнянність

Поправка на типорозмір у даній оцінці не проводилися, тому що об'єкти порівняння по техніко-функціональних параметрах не відмінні від оцінюваного.

Поправка на технічний стан виконувалась залежно від технічного стану Об'єкту оцінки.

Пооб'єктне визначення залишкової вартості заміщення рухомого майна, що входить до складу Об'єкта оцінки, в рамках витратного підходу з використанням методу залишкової вартості заміщення представлений у таблиці 6.2. Додатка 6.

У таблиці 6.2. Додатку 6 було виконано визначення залишкової вартості заміщення рухомого майна, що входить до складу Об'єкту оцінки, в рамках витратного підходу.

Таким чином, залишкова вартість заміщення рухомого майна, що входить до складу Об'єкта оцінки, отримана в рамках витратного підходу – станом на дату оцінки становить: ***296 418,00 гривень (без ПДВ).***

6.3.2. Визначення залишкової вартості відтворення спеціалізованого майна, яке входить до складу Об'єкту оцінки, в рамках витратного підходу

Відповідно до пояснень, зазначених в Розділі 3 Звіту про оцінку «Вибір бази оцінки й методологічних підходів до оцінки активів» – для визначення вартості спеціалізованого майна й неспеціалізованого майна з обмеженим ринком, що входить до складу Об'єкта оцінки, Оцінювачем застосовується витратний методологічний підхід, у рамках якого реалізований метод залишкової вартості відтворення.

Повна вартість відтворення основних засобів визначалася із застосуванням методу індексів, суть якого полягає в актуалізації на дату оцінки вартості об'єкта в базовому періоді. Беручи до уваги відсутність достовірної інформації про величину поточних витрат на відтворення або заміщення спеціалізованого майна, оцінювач вважає можливим використовувати для визначення вартості відтворення в базовому періоді дані первісної балансової вартості, зазначені в балансовій довідці, що була надана Замовником.

Зазначені величини можуть бути з певним ступенем точності приведені до цін на дату оцінки, шляхом проведення індексацій за період з моменту придбання (постановки на баланс) даного майна до моменту оцінки.

До складу майна, входять об'єкти імпортного виробництва.

Повна вартість відтворення майна станом на дату оцінки визначалася по формулі:

$$\boldsymbol{Пв = B_i \times I}$$

де:

Св – повна вартість відтворення об'єкта;

$\boldsymbol{B_i}$ – історична вартість об'єкта на дату його придбання (створення);

I – індекс вартості об'єкта на дату оцінки.

У процесі класифікації рухомого майна була визначена одна група (по типу формування цін на майно) - «Рухоме майно вітчизняного та імпортного виробництва / індекс інфляції (код індексу 2)».

Для класифікаційної групи «Рухоме майно вітчизняного та імпортного виробництва / індекс інфляції (код індексу 2)[8]. Розрахункові значення даного індексу наведені в таблиці 6.1.

[8] Джерело інформації: http://index.minfin.com.ua/index/infl/

Таблиця 6.1

Індекс вартості групи «Рухоме майно вітчизняного та імпортного виробництва / індекс інфляції (код індексу 2)»

Рік	Місяць	Індекс цін до минулого місяця	Індекс зміни цін до дати оцінки	Рік	Місяць	Індекс цін до минулого місяця	Індекс зміни цін до дати оцінки	Рік	Місяць	Індекс цін до минулого місяця	Індекс зміни цін до дати оцінки
1996	січень	1,094	20,775	2004	січень	1,014	6,571	2012	січень	1,002	2,598
	лютий	1,074	18,990		лютий	1,004	6,480		лютий	1,002	2,593
	березень	1,030	17,682		березень	1,004	6,454		березень	1,003	2,588
	квітень	1,024	17,167		квітень	1,007	6,428		квітень	1,000	2,580
	травень	1,007	16,765		травень	1,007	6,383		травень	0,997	2,580
	червень	1,001	16,648		червень	1,007	6,339		червень	0,997	2,588
	липень	1,001	16,631		липень	1,000	6,295		липень	0,998	2,596
	серпень	1,057	16,614		серпень	0,999	6,295		серпень	0,997	2,601
	вересень	1,020	15,718		вересень	1,013	6,301		вересень	1,001	2,609
	жовтень	1,015	15,410		жовтень	1,022	6,220		жовтень	1,000	2,606
	листопад	1,012	15,182		листопад	1,016	6,086		листопад	0,999	2,606
	грудень	1,009	15,002		грудень	1,024	5,990		грудень	1,002	2,609
1997	січень	1,022	14,868	2005	січень	1,017	5,850	2013	січень	1,002	2,604
	лютий	1,012	14,548		лютий	1,010	5,752		лютий	0,999	2,599
	березень	1,001	14,375		березень	1,016	5,695		березень	1,000	2,602
	квітень	1,008	14,361		квітень	1,007	5,605		квітень	1,000	2,602
	травень	1,008	14,247		травень	1,006	5,566		травень	1,001	2,602
	червень	1,001	14,134		червень	1,006	5,533		червень	1,000	2,599
	липень	1,001	14,120		липень	1,003	5,500		липень	0,999	2,599
	серпень	1,000	14,106		серпень	1,000	5,484		серпень	0,993	2,602
	вересень	1,012	14,106		вересень	1,004	5,484		вересень	1,000	2,620
	жовтень	1,009	13,939		жовтень	1,009	5,462		жовтень	1,004	2,620
	листопад	1,009	13,815		листопад	1,012	5,413		листопад	1,002	2,610
	грудень	1,014	13,692		грудень	1,009	5,349		грудень	1,005	2,605
1998	січень	1,013	13,503	2006	січень	1,012	5,301	2014	січень	1,002	2,592
	лютий	1,002	13,330		лютий	1,018	5,238		лютий	1,006	2,587
	березень	1,002	13,303		березень	0,997	5,145		березень	1,022	2,572
	квітень	1,013	13,276		квітень	0,996	5,160		квітень	1,033	2,517
	травень	1,000	13,106		травень	1,005	5,181		травень	1,038	2,437
	червень	1,000	13,106		червень	1,001	5,155		червень	1,010	2,348
	липень	0,991	13,106		липень	1,009	5,150		липень	1,004	2,325
	серпень	1,002	13,225		серпень	1,000	5,104		серпень	1,008	2,316
	вересень	1,038	13,199		вересень	1,020	5,104		вересень	1,029	2,298
	жовтень	1,062	12,716		жовтень	1,026	5,004		жовтень	1,024	2,233
	листопад	1,030	11,974		листопад	1,018	4,877		листопад	1,019	2,181
	грудень	1,033	11,625		грудень	1,009	4,791		грудень	1,030	2,140
1999	січень	1,015	11,254	2007	січень	1,005	4,748	2015	січень	1,031	2,078
	лютий	1,010	11,088		лютий	1,006	4,724		лютий	1,053	2,016
	березень	1,010	10,978		березень	1,002	4,696		березень	1,108	1,915
	квітень	1,023	10,869		квітень	1,000	4,687		квітень	1,140	1,728
	травень	1,024	10,625		травень	1,006	4,687		травень	1,022	1,516
	червень	1,001	10,376		червень	1,022	4,659		червень	1,004	1,483
	липень	0,990	10,366		липень	1,014	4,559		липень	0,990	1,477
	серпень	1,010	10,471		серпень	1,006	4,496		серпень	0,992	1,492
	вересень	1,014	10,367		вересень	1,022	4,469		вересень	1,023	1,504
	жовтень	1,011	10,224		жовтень	1,029	4,373		жовтень	0,987	1,470
	листопад	1,029	10,113		листопад	1,022	4,250		листопад	1,020	1,489
	грудень	1,041	9,828		грудень	1,021	4,159		грудень	1,007	1,460
2000	січень	1,046	9,441	2008	січень	1,029	4,073	2016	січень	1,009	1,450
	лютий	1,033	9,026		лютий	1,027	3,958		лютий	0,996	1,437
	березень	1,020	8,738		березень	1,038	3,854		березень	1,010	1,443
	квітень	1,017	8,567		квітень	1,031	3,713		квітень	1,035	1,429
	травень	1,021	8,424		травень	1,013	3,601		травень	1,001	1,381
	червень	1,037	8,251		червень	1,008	3,555		червень	0,998	1,380
	липень	0,999	7,957		липень	0,995	3,527		липень	0,999	1,383
	серпень	1,000	7,965		серпень	0,999	3,545		серпень	0,997	1,384
	вересень	1,026	7,965		вересень	1,011	3,549		вересень	1,018	1,388
	жовтень	1,014	7,763		жовтень	1,017	3,510		жовтень	1,028	1,363
	листопад	1,004	7,656		листопад	1,015	3,451		листопад	1,018	1,326
	грудень	1,016	7,625		грудень	1,021	3,400		грудень	1,009	1,303
2001	січень	1,015	7,505	2009	січень	1,029	3,330	2017	січень	1,011	1,291
	лютий	1,006	7,394		лютий	1,015	3,236		лютий	1,010	1,277
	березень	1,006	7,350		березень	1,014	3,188		березень	1,018	1,264
	квітень	1,015	7,306		квітень	1,009	3,144		квітень	1,009	1,242
	травень	1,004	7,198		травень	1,005	3,116		травень	1,013	1,231
	червень	1,006	7,169		червень	1,011	3,100		червень	1,016	1,215
	липень	0,983	7,126		липень	0,999	3,066		липень	1,002	1,196
	серпень	0,998	7,249		серпень	0,998	3,069		серпень	0,999	1,194
	вересень	1,004	7,264		вересень	1,008	3,075		вересень	1,020	1,195
	жовтень	1,002	7,235		жовтень	1,009	3,051		жовтень	1,012	1,172
	листопад	1,005	7,221		листопад	1,011	3,024		листопад	1,009	1,158
	грудень	1,016	7,185		грудень	1,009	2,991		грудень	1,010	1,148
2002	січень	1,010	7,072	2010	січень	1,018	2,964	2018	січень	1,015	1,137
	лютий	0,986	7,002		лютий	1,019	2,912		лютий	1,009	1,120
	березень	0,993	7,101		березень	1,009	2,858		березень	1,011	1,110
	квітень	1,014	7,151		квітень	0,997	2,833		квітень	1,008	1,098
	травень	0,997	7,052		травень	0,994	2,842		травень	1,000	1,089
	червень	0,982	7,073		червень	0,996	2,859		червень	1,000	1,089
	липень	0,985	7,203		липень	0,998	2,870		липень	0,993	1,089
	серпень	0,998	7,313		серпень	1,012	2,876		серпень	1,000	1,097
	вересень	1,002	7,328		вересень	1,029	2,842		вересень	1,019	1,097
	жовтень	1,007	7,313		жовтень	1,005	2,762		жовтень	1,017	1,077

Рік	Місяць	Індекс цін до минулого місяця	Індекс зміни цін до дати оцінки	Рік	Місяць	Індекс цін до минулого місяця	Індекс зміни цін до дати оцінки	Рік	Місяць	Індекс цін до минулого місяця	Індекс зміни цін до дати оцінки
	листопад	1,007	7,262		листопад	1,003	2,748		листопад	1,014	1,059
	грудень	1,014	7,212		грудень	1,008	2,740		грудень	1,008	1,044
2003	січень	1,015	7,112	2011	січень	1,010	2,718	2019	січень	1,010	1,036
	лютий	1,011	7,007		лютий	1,009	2,691		лютий	1,005	1,026
	березень	1,011	6,931		березень	1,014	2,667		березень	1,009	1,021
	квітень	1,007	6,856		квітень	1,013	2,630		квітень	1,010	1,012
	травень	1,000	6,808		травень	1,008	2,596		травень	1,007	1,002
	червень	1,001	6,808		червень	1,004	2,575		червень	0,995	0,995
	липень	0,999	6,801		липень	0,987	2,565		липень	—	1,000
	серпень	0,983	6,808		серпень	0,996	2,599		серпень	—	—
	вересень	1,006	6,926		вересень	1,001	2,609		вересень	—	—
	жовтень	1,013	6,885		жовтень	1,000	2,606		жовтень	—	—
	листопад	1,019	6,797		листопад	1,001	2,606		листопад	—	—
	грудень	1,015	6,670		грудень	1,002	2,603		грудень	—	—

Коригування на знос

Пооб'єктний розрахунок зносу основних засобів, вартість яких визначається в рамках витратного підходу (метод залишкової вартості відтворення) наведено в таблиці 5.3. Додатку 5 до Звіту про оцінку.

Пооб'єктне визначення залишкової вартості відтворення майна, що входить до складу Об'єкта оцінки, в рамках витратного підходу з використанням методу залишкової вартості відтворення наведений в таблиці 6.3 Додатка 6 до Звіту.

Таким чином, залишкова вартість відтворення майна, що входить до складу Об'єкта оцінки, отримана в рамках витратного підходу – станом на дату оцінки становить: ***289 452,00 гривень (без ПДВ).***

6.4. УЗГОДЖЕННЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ І ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ РУХОМОГО МАЙНА У СКЛАДІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

У Розділах 6.2. і 6.3. була визначена вартість рухомого майна, що входить до складу Об'єкта оцінки, в рамках порівняльного і витратного (метод залишкової вартості заміщення і відтворення) підходів.

Залишкова вартість відтворення (заміщення), як база оцінки, визначається із застосуванням витратного підходу й використовується для проведення оцінки неспеціалізованого майна, представленого на первинному ринку. Якщо умови угод по майну, для висновку якого проводиться оцінка, відповідають вимогам, запропонованим для визначення ринкової вартості, залишкова вартість відтворення (заміщення) може рівнятися їх ринковій вартості.

У Таблиці 6.4 Додатку 6 наведено узгодження результатів визначеної оціночної вартості рухомого майна, в складі Об'єкта оцінки, отриманих в вищевказаних розділах.

Таким чином, оціночна вартість рухомого майна, яке входить до складу Об'єкта оцінки – виробничих машин, обладнання та іншого майна (згідно переліку) – станом на дату оцінки складає: ***1 531 365,00 грн. (без ПДВ).***

7. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ І ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Метою даного розділу є зіставлення оцінок, отриманих у результаті застосування різних методичних Метою даного розділу є зіставлення оцінок, отриманих у результаті застосування різних методичних підходів, і формування остаточного висновку про ринкову вартість Об'єкта оцінки.

Відповідно до визначеної бази оцінки розрахунок вартості Об'єкта виконувався з використанням порівняльного та витратного (метод залишкової вартості заміщення (відтворення) підходів. Отримані в рамках використаних підходів результати наведені нижче:

Тип майна	Застосовані методологічні підходи	Оціночна вартість, грн. (без ПДВ)
Нерухоме майно	Порівняльний	15 124 417,00
Рухоме майно	Порівняльний; (методи залишкової вартості заміщення і відтворення)	1 531 365,00
РАЗОМ:		**16 655 782,00**

Залишкова вартість заміщення (відтворення), як база оцінки, визначається із застосуванням витратного підходу й використовується для проведення оцінки спеціалізованого й неспеціалізованого рухомого майна з відсутнім вторинним ринком. Якщо умови угод по майну, що використовується для визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) оцінюваного майна, відповідають вимогам, необхідним для визначення ринкової вартості, ринкова вартість оцінюваних активів буде рівнятися їх залишковій вартості заміщення.

Остаточне значення ринкової вартості Об'єкта оцінки прийнято за результатами порівняльного і витратного підходів складає **16 655 782 грн. (без ПДВ).**

Ґрунтуючись на даних, отриманих у результаті проведених оціночних процедур (з урахуванням зазначених у Звіті припущень і обмежень), ринкова вартість нерухомого та рухомого майна пансіонату «Донець» (згідно переліку), яке належить АТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ» та розташоване за адресою: Україна, Запорізька обл., Якимівський р-н, смт Кирилівка, вул. Коса Федотова, 169, станом на дату оцінки 28.06.2019 р., складає:

без включення суми податку на додану вартість:

16 655 782 грн (Шістнадцять мільйонів шістсот п'ятдесят п'ять тисяч сімсот вісімдесят дві гривні),

з включенням суми податку на додану вартість:

19 986 938,40 (Дев'ятнадцять мільйонів дев'ятсот вісімдесят шість тисяч дев'ятсот тридцять вісім гривень 40 копійок),

в тому числі:

№ з/п	Тип майна	К-ть інв. од.	К-ть, од.	Ринкова вартість, грн. (без ПДВ)	Ринкова вартість, грн. (з ПДВ)
1	Нерухоме майно (будівлі, споруди та інженерні мережі)	68	68	15 124 417,00	18 149 300,40
2	Рухоме майно (машини та обладнання, меблі та пристосування, КТЗ, побутова техніка та інше)	516	3 261	1 531 365,00	1 837 638,00
РАЗОМ:		**584**	**3 315**	**16 655 782,00**	**19 986 938,40**

Пооб'єктні результати визначення ринкової вартості Об'єкта оцінки представлені в таблиці 7.1 Додатку 7 до Звіту.

8. ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСЬ МАЙНА

Звіт про оцінку виконаний суб'єктом оціночної діяльності України компанією ТОВ "ЕССЕТ ЕКСПЕРТАЙЗ" (сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, виданий Фондом державного майна України № 451/18 від 29.05.2018 р.; Ліцензія на землеоціночні роботи Серія АЕ № 191377 від 13.05.2015 р. видана Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру), відповідно до Договору №УГВ/2304/36-19 від 01.08.2019 р. про надання послуг незалежної оцінки ринкової вартості майна укладений між ТОВ «ЕССЕТ ЕКСПЕРТАЙЗ» і АТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ».

Об'єкт оцінки: нерухоме та рухоме майно пансіонату «Донець» (згідно переліку), яке належить АТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ» та розташоване за адресою: Україна, Запорізька обл., Якимівський р-н, смт Кирилівка, вул. Коса Федотова, 169.

Замовник: АТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ».

Мета оцінки: для продажу майна.

Дата оцінки: 28.06.2019 р

Дата складання звіту: 26.11.2019 р.

Вид вартості, яка визначається - ринкова (без ПДВ та з ПДВ).

Стандарти, згідно яким виконується оцінка:

- Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна й майнових прав», затв. постановою КМУ від 10.09.2003 р. № 1440;
- Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затв. постановою КМУ від 28.10.2004 р. № 1442;
- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.06.2001 № 2658-III.

В ході робіт визначалася ринкова вартість (без ПДВ та з ПДВ) оцінюваного об'єкта. Ринкова вартість визначалася з використанням двох методичних підходів - порівняльний підхід (метод порівняння продажів) і витратний підхід (метод заміщення (відтворення)). В якості остаточного результату прийнята вартість отримана за порівняльним для нерухомого майна та порівняльним і витратним для рухомого майна підходами.

За результатами проведених розрахунків зроблено висновок про наступне:

Ринкова вартість нерухомого та рухомого майна пансіонату «Донець» (згідно переліку), яке належить АТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ» та розташоване за адресою: Україна, Запорізька обл., Якимівський р-н, смт Кирилівка, вул. Коса Федотова, 169, станом на дату оцінки 28.06.2019 р., складає:

без включення суми податку на додану вартість:

16 655 782 грн (Шістнадцять мільйонів шістсот п'ятдесят п'ять тисяч сімсот вісімдесят дві гривні),

з включенням суми податку на додану вартість:

19 986 938,40 (Дев'ятнадцять мільйонів дев'ятсот вісімдесят шість тисяч дев'ятсот тридцять вісім гривень 40 копійок),

в тому числі:

№ з/п	Тип майна	К-ть інв. од.	К-ть, од.	Ринкова вартість, грн. (без ПДВ)	Ринкова вартість, грн. (з ПДВ)
1	Нерухоме майно (будівлі, споруди та інженерні мережі)	68	68	15 124 417,00	18 149 300,40
2	Рухоме майно (машини та обладнання, меблі та пристосування, КТЗ, побутова техніка та інше)	516	3 261	1 531 365,00	1 837 638,00
РАЗОМ:		**584**	**3 315**	**16 655 782,00**	**19 986 938,40**

Пооб'єктні результати визначення ринкової вартості Об'єкта оцінки представлені в таблиці 7.1 Додатку 7 до Звіту.

Оцінювач, **Т.Ю. Ткач**
(Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МІБ і ФДМУ МФ № 209 від 07.10.2017 р.)

Оцінювач, **Ю.В. Белебеха**
(Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 611 від 30.04.2014 р.; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача ФДМУ і ТОВ «НКЦ «Експерт-Л» МФ № 56 від 05.04.2014 р.)

Директор ТОВ «ЕССЕТ ЕКСПЕРТАЙЗ» **Д.В. Зражевський**

9. ДОДАТКИ:

ДОДАТОК 1. БАЛАНСОВА ДОВІДКА.

ДОДАТОК 2. ФОТОЗВІТ МАЙНА, ЩО ВХОДИТЬ ДО СКЛАДУ ОБ’ЄКТА ОЦІНКИ.

ДОДАТОК 3. ДОКУМЕНТИ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО У СКЛАДІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ, НАДАНІ ЗАМОВНИКОМ.

ДОДАТОК 4. ОБ'ЄКТИ ПОРІВНЯННЯ, ВИКОРИСТАНІ ДЛЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА.

ДОДАТОК 5

Таблиця 5.1. Ідентифікація рухомого майна в складі Об’єкта оцінки.

Таблиця 5.2. Класифікація рухомого майна в складі Об’єкту оцінки.

Таблиця 5.3. Визначення сукупного зносу рухомого майна (яке знаходиться в робочому стані), в складі Об’єкту оцінки.

ДОДАТОК 6

Таблиця 6.1. Пооб’єктне визначення вартості рухомого майна, що входить до складу Об'єкта оцінки, у рамках порівняльного підходу.

Таблиця 6.2. Пооб’єктне визначення залишкової вартості заміщення рухомого майна, що входить до складу Об'єкта оцінки, в рамках витратного підходу з використанням методу залишкової вартості заміщення.

Таблиця 6.3. Пооб’єктне визначення залишкової вартості відтворення рухомого майна, що входить до складу Об'єкта оцінки, в рамках витратного підходу з використанням методу залишкової вартості відтворення.

Таблиця 6.4. Узгодження результатів визначеної оціночної вартості рухомого майна, в складі Об’єкта оцінки, в рамках порівняльного і витратного підходів.

ДОДАТОК 7

Таблиця 7.1. Пооб’єктні результати визначення ринкової вартості Об’єкта оцінки.

ДОДАТОК 8. Копії сертифікату суб'єкта оціночної діяльності та кваліфікаційних документів виконавців.