

ЗВІТ ПРО ОЦІНКУ МАЙНА

ВИСНОВОК ПРО РИНКОВУ ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

На підставі договору № 23/06/2020/01 від 23 червня 2021 р., що був укладений між арбітражним керуючим – керуючим реалізацією майна, в особі Вікнянської Тетяни Василівни, – Замовник, та ТОВ «ОЦІНОЧНА КОМПАНІЯ АРГУМЕНТ» (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 379/20 виданий ФДМУ 12.05.2020 р.) – Виконавець, фахівцями Виконавця було виконано незалежну оцінку **квартири (трикімнатної, загальною площею 67,40 м кв., розташованої на дев'ятому поверсі дев'ятиповерхового будинку), що знаходиться за адресою: Чернівецька обл., м. Чернівці, вул. Головна, будинок 210, квартира 69, з метою визначення величини ринкової вартості для реалізації на аукціоні.**

Власник(и) об'єкта оцінки: Волошина Олена Миколаївна.

У процесі оцінки фахівцями Виконавця було проведено обстеження об'єкту - візуальне і на підставі документації, отриманої від Замовника, вивчені ринкові дані та зроблені відповідні розрахунки у рамках порівняльного методичного підходу.

За результатами роботи був зроблений висновок, що **ринкова вартість** об'єкта оцінки, станом на **дату оцінки – 01 липня 2021 року**, складає:

919 400 (дев'ятсот дев'ятнадцять тисяч чотириста) гривень з ПДВ

Планування квартири відповідає плану технічного паспорту.

Директор ТОВ «ОЦІНОЧНА
КОМПАНІЯ АРГУМЕНТ»

Оцінювач



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to A.M. Murzenko.

А.М. Мурзенко

Т. В. Кудрявцева

кваліфікаційне свідоцтво оцінювача
МФ № 6388 ФДМУ і Міжнародний
Інститут Бізнесу від 11.10.08р

З М І С Т

1. ВСТУП	3
1.1. Нормативно-правова база	3
1.1. Інформація про виконавця Звіту	3
1.2. Визначення бази оцінки та виду вартості	3
1.3. Оцінювані права	4
1.4. Основні передумови, допущення і обмеження оцінки	4
1.4.1. Основні передумови та допущення, у межах яких проводилася оцінка	4
1.4.2. Основні обмеження та застереження щодо результатів оцінки	5
2. ОПИС ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ, АНАЛІЗ ЗІБРАНИХ ВИХІДНИХ ДАНИХ ТА ІНШОЇ ІНФОРМАЦІЇ	6
2.1. Інформація та документи, що були надані Замовником	6
2.2. Аналіз ринку квартир	6
2.3. Характеристика місцеположення об'єкта оцінки	9
2.3.1. Схема розташування об'єкта оцінки у межах міста	9
2.3.2. Опис місцеположення об'єкта оцінки	10
2.4. Загальна характеристика будинку, у якому розташований об'єкт оцінки	11
2.5. Загальна характеристика об'єкту оцінки	12
2.6. Експлікація внутрішніх площ	12
2.7. Фотофіксація та опис стану приміщень об'єкта оцінки	14
2.8. Висновки щодо отриманої інформації	15
3. ВИЗНАЧЕННЯ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ	16
3.1. Аналіз існуючого використання об'єкту оцінки	16
3.2. Аналіз існуючого використання об'єкту оцінки	16
3.3. Аналіз найбільш ефективного використання об'єкту оцінки	16
4. ОБҐРУНТУВАННЯ ВІДМОВИ ТА ЗАСТОСУВАННЯ ПІДХОДІВ ОЦІНКИ, ВИКОРИСТАНИХ У РОБОТІ	17
5. ОГЛЯД ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ	18
6. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	19
6.1. Порівняльний підхід	19
6.1.3. Вибір інформаційного масиву	19
6.1.4. Характеристика об'єктів порівняння, що прийняті для подальших розрахунків	20
6.1.5. Вибір одиниці порівняння	21
6.1.6. Визначення елементів порівняння	21
6.1.7. Корегування цін об'єктів порівняння	21
6.1.8. Узгодження скоректованих цін об'єктів порівняння	22
6.1.9. Розрахунок вартості об'єкта оцінки та пояснення коригувань, використаних при розрахунках	23
7. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ	27
8. ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА	27
9. ДОДАТКИ	28
Об'єкти порівняння, використані у роботі	28
Офіційний курс гривні щодо іноземних валют	33

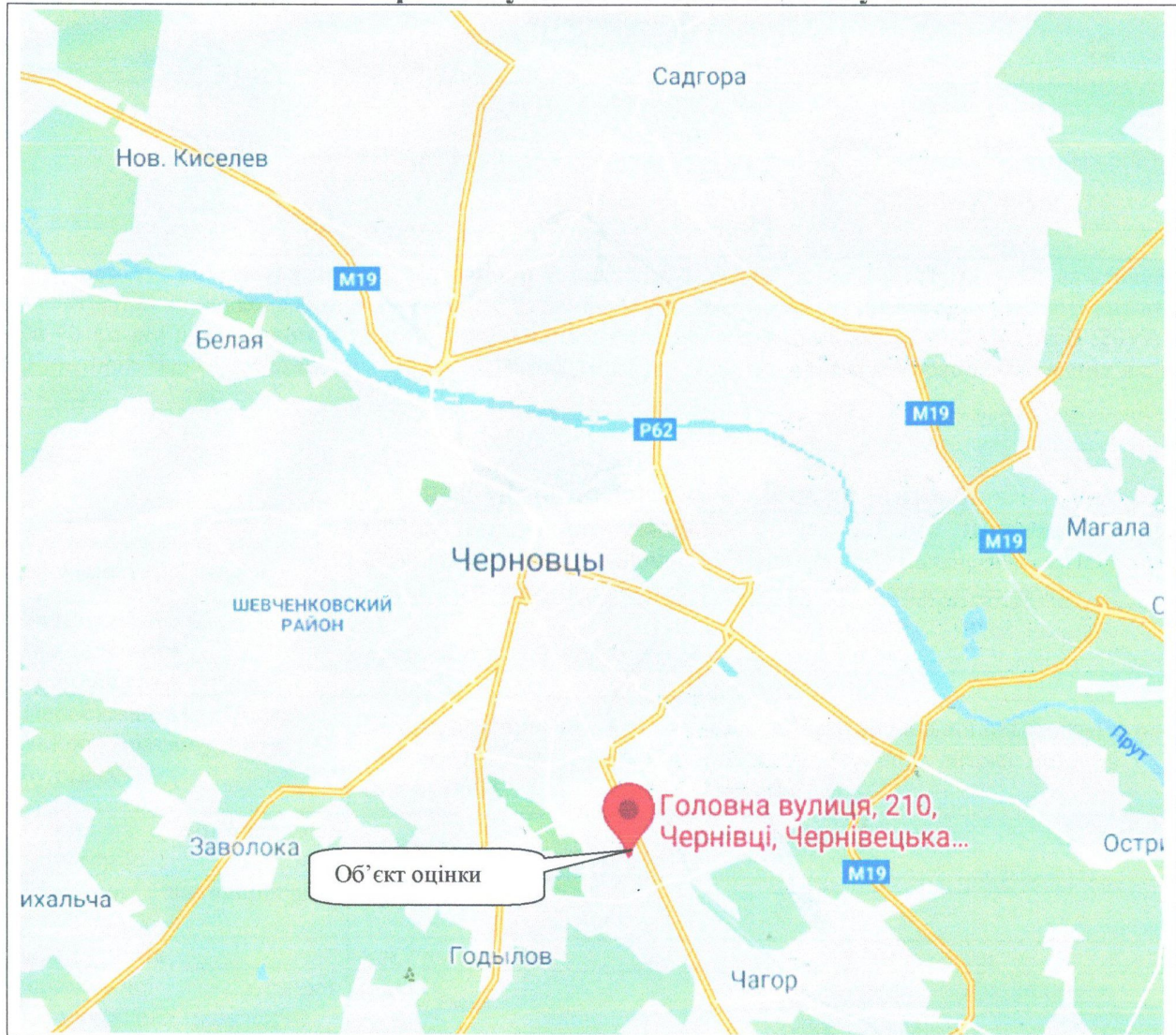
Дослідження ринку оцінювачами ТОВ «ОЦІНОЧНА КОМПАНІЯ АРГУМЕНТ» дозволило визначити основні вартісні показники квартир у м. Чернівці.

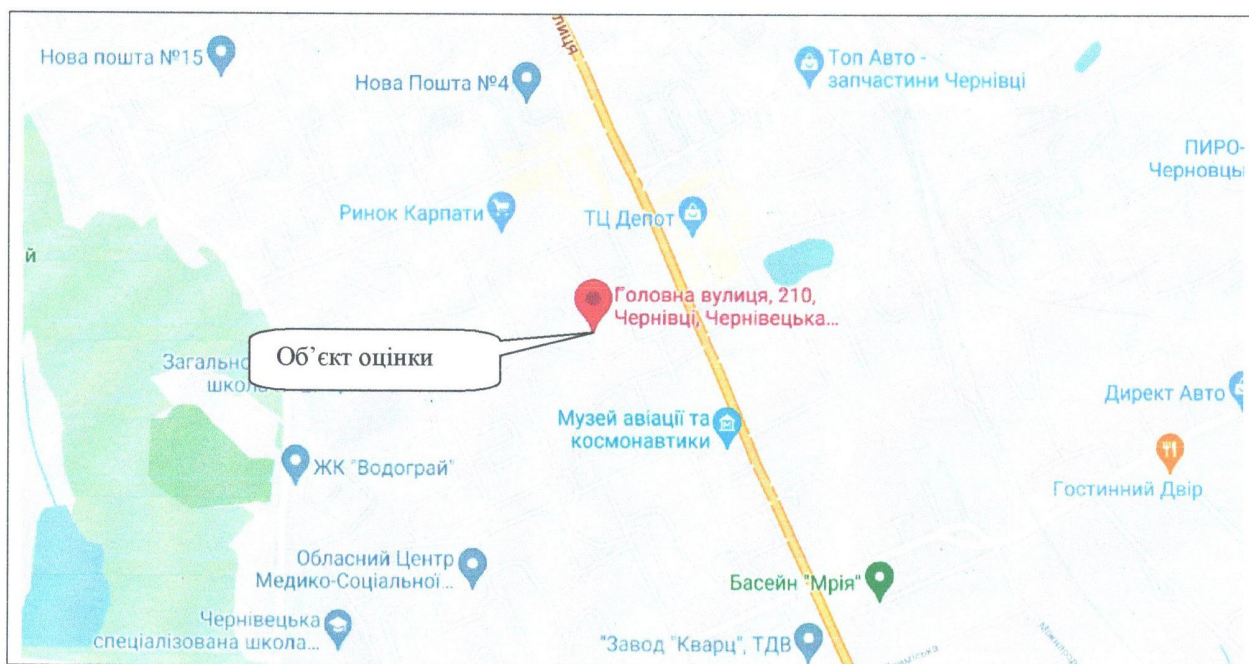
Об'єкт оцінки розташований в м. Чернівці по вул. Головна, будинок 210, в районі бульвару Героїв Крут з розвинутою соціальною інфраструктурою.

Ціновий показник квартир на вторинному ринку в районі розташування об'єкта оцінки знаходиться в діапазоні 500 - 900 дол./кв.м, в залежності від локальних факторів розташування будинку, стану приміщень, побажань продавців, тощо.

2.3. Характеристика місцеположення об'єкта оцінки

2.3.1. Схема розташування об'єкта оцінки у межах міста





Чернівці — адміністративний, політичний і релігійний центр Чернівецької області, важливий культурний та науково-освітній осередок України. Місто розміщене на південному заході України за 40 км від румунського кордону. Чисельність населення міста становить 266,5 тис. осіб (2019). Територія Чернівців становить 153 км². Місто — центр Чернівецької агломерації, населення якої складає 723,1 тис. осіб.

2.3.2. Опис місцезнаходження об'єкта оцінки

Загальні відомості місцезнаходження	Об'єкт оцінки розташований у колишньому Шевченківському адміністративному районі ¹ м. Чернівці, в Південному житловому масиві, що характеризується з розвинутою інфраструктурою.
Забезпеченість громадським транспортом	Тролейбуси, маршрутні таксі
Переважаюча забудова району розташування будинку	Багатоквартирні житлові будинки, об'єкти соціальної інфраструктури такі як ТЦ Депот, ринок Карпати, кафе, магазини, аптека, дитячий садок, ЗОШ, т.ін.
Стан прилягаючої території	Задовільний
Відстань автодорогами до:	
центру міста	≈ 4,2 км
найближчої зупинки громадського транспорту	≈ 0,10 км

¹[https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A8%D0%B5%D0%B2%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D1%96%D0%B2%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_\(%D0%A7%D0%B5%D1%80%D0%BD%D1%96%D0%B2%D1%86%D1%96\)](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A8%D0%B5%D0%B2%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D1%96%D0%B2%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%A7%D0%B5%D1%80%D0%BD%D1%96%D0%B2%D1%86%D1%96))

2.4. Загальна характеристика будинку, у якому розташований об'єкт оцінки



Рік побудови	н/в
Тип будинку	"панелька"
Кількість поверхів в будинку	9
Матеріал зовнішніх стін	Залізобетонні панелі
Матеріал перекриття	Залізобетонні плити

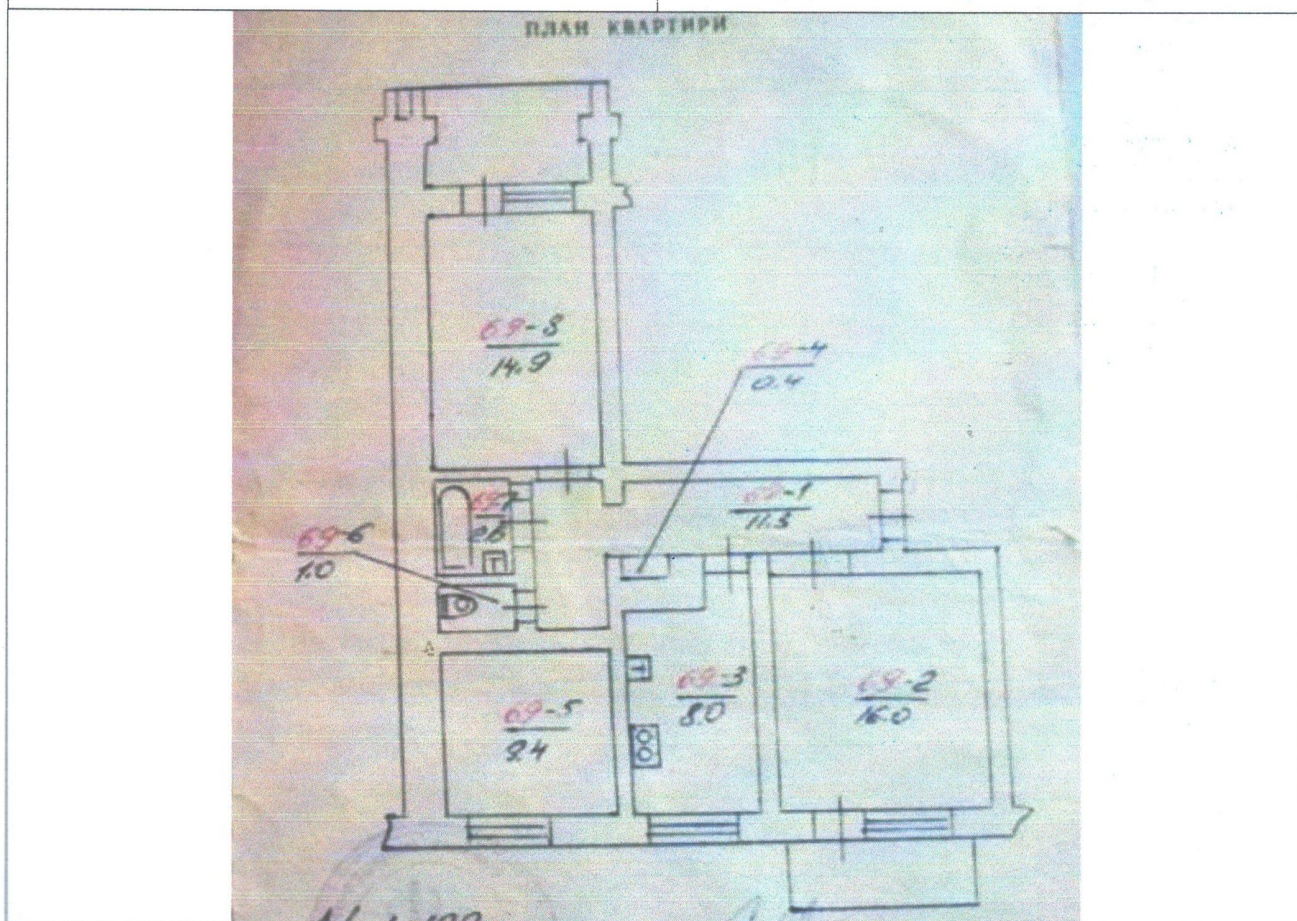
Технічне забезпечення будинку	Водопостачання, газопостачання, каналізація, електропостачання, опалення - централізовані
Стан під'їзду	Задовільний
Додаткові відомості	-

2.5. Загальна характеристика об'єкту оцінки

Загальні відомості	Об'єктом оцінки є трикімнатна квартира
Поверх	9
Вид з вікон	У двір
Холодне водопостачання	Централізоване
Гаряче водопостачання	Централізоване
Каналізація	Централізована
Теплопостачання	Централізоване
Газопостачання	Централізоване
Вентиляція	Природна, вентиляційні ходи за проектом
Електропостачання	Централізоване
Додаткові системи безпеки	-
Додаткові відомості	-

2.6. Експлікація внутрішніх площ²

Дані про планування	Планування приміщень об'єкту оцінки відповідає техпаспорту
---------------------	--



² Відповідно до технічного паспорту

№ приміщення	Найменування	Площа, кв.м
1	коридор	11,3
2	кімната	16
3	кухня	8
4	комора	0,4
5	кімната	9,4
6	вбиральня	1
7	ванна	2,6
8	кімната	14,9
-	балкон	0,7
-	балкон	1,3
-	лоджія	1,8
	РАЗОМ:	67,4

2.7. Фотофіксація та опис стану приміщень об'єкта оцінки





Стіни	Шпалери, фарбування та плитка керамічна (у вбиральні та ванній кімнаті)
Стеля	Фарбування
Підлога	Лінолеум, плитка керамічна (у вбиральні, ванній кімнаті та кухні)
Заповнення отворів	Дерев'яні рами на вікнах та дерев'яні двері
Візуальні дефекти внутрішнього оздоблення	В приміщеннях потрібен ремонт, а саме: заміна дерев'яних віконних та дверних блоків, лінолеуму на підлозі, часткова або повна заміна облицювання стін керамічною плиткою в ванній кімнаті та вбиральні, перефарбування стін в місцях забруднення, повний ремонт опорядження балкону та лоджії

В цілому стан квартири можливо визначити як «незадовільний»

2.8. Висновки щодо отриманої інформації

Аналіз первинної інформації наданої Замовником та зібраної самостійно фахівцями Виконавця, дозволяє зробити наступні висновки:

- ✓ перелік та зміст документів, наданих Замовником, у цілому відповідає вимогам, що пред'являються при виконанні робіт з незалежної оцінки об'єкта оцінки;
- ✓ об'єкт оцінки відповідає наявним вихідним даним та інформації щодо нього;

Стор. 15

7. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ

Вартість об'єкта оцінки була визначена на основі порівняльного методичного підходу.

Для визначення величини ринкової вартості оцінюваного об'єкту нерухомості в даній роботі був використаний один класичний підхід оцінки – порівняльний.

Оскільки інші підходи в даній роботі не застосовувалися, висновок про величину ринкової вартості об'єкту був зроблений за результатами розрахунків цього підходу.

Таким чином, на підставі наявної інформації і даних, одержаної в результаті проведення аналізу із застосуванням методик оцінки, можна зробити наступний висновок, що ринкова вартість об'єкту оцінки станом на дату оцінки, складає:

919 400 (дев'ятсот дев'ятнадцять тисяч чотиреста) гривень з ПДВ

8. ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Рівень кваліфікації суб'єктів оцінки засвідчений відповідними сертифікаційними документами. Виходячи з цілей оцінки, рівня знань, незалежності і об'єктивності ми засвідчуємо:

1. Об'єкт, що є предметом оцінки, інспектований нами особисто.
2. Ніяких персональних поточних і майбутніх інтересів відносно об'єкту, що є предметом оцінки, а також упередженості відносно сторін, що беруть участь в справі, ми не маємо.
3. Висновки і використані у звіті методи оцінки дійсні тільки при припущеннях і обмежувальних умовах, приведених у звіті, і є результатом нашого неупередженого і професійного аналізу об'єкту, його стану на момент оцінки і можливих умов використання.
4. Винагорода, одержана нами за проведення оцінки, жодним чином не залежить від результатів виконаної оцінки.
5. Ми переконані в тому, що відомості, приведені в звіті, достовірні і правильні.
6. При проведенні оцінки об'єкту, аналізу результатів оцінки і підготовки даного звіту жодна із зацікавлених сторін не призводила на нас будь-якого тиску.