

ЗВІТ

**про експертну оцінку ринкової вартості
комплексу з надвірними будівлями та спорудами та земельної ділянки,
що розташовані за адресою:**

**Україна, Київська область, Броварський район,
селище Зазим'є, вулиця Київська, будинок 20**

ВИСНОВОК про вартість об'єкту оцінки

На підставі проведених розрахунків оцінювач робить висновок, що ринкова вартість об'єкту оцінки, яким є: комплекс з надвірними будівлями та спорудами (згідно опису), що розташований за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, будинок 20 та земельна ділянка загальною площею 0,6225 га (кадастровий номер 3221282801:01:022:0037), що знаходиться за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, 20 визначена на рівні 4 075 500 грн. 00 коп. без врахування ПДВ (Чотири мільйони сімдесят п'ять тисяч п'ятсот гривень 00 копійок), що еквівалентно 144 056 дол.США 00 центів (Сто сорок чотири тисячі п'ятдесят шість доларів США 00 центів), в том числі:

Комплекс з надвірними будівлями та спорудами (згідно опису), що розташований за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, будинок 20 – 2 977 805,00 грн. без врахування ПДВ (екв. 105 256,00 дол.США);

Земельна ділянка загальною площею 0,6225 га. (кадастровий номер 3221282801:01:022:0037), цільове призначення – під логістичний центр з виробничими потужностями, що знаходиться за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, 20 - 1 097 695,00 грн. без врахування ПДВ (екв. 38 800,00 дол.США);

Довідково:

Власник:

Замовник:

Дата оцінки:

Офіційний курс НБУ:

Мета оцінки:

Об'єкт оцінки:

Опис об'єкта оцінки:

ТОВ «ЄВРОАЛЬЯНС РІАЛТІ»

Ліквідатор (Свідоцтво Міністерства Юстиції України №520 від 28.03.2013) Сиротенко О.О. ТОВ "Євроальянс Ріалті"

26 жовтня 2020 р.

28,2911 грн./дол.США

визначення ринкової вартості для прийняття управлінських рішень

Комплекс з надвірними будівлями та спорудами загальною площею 1 580,60 кв.м., що розташований за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, будинок 20. Комплекс складається з будівель та споруд: приміщення для зберігання кормів з кормоцехом, літ. А-2, загальною площею 420,30 кв.м; пилорама, літ. Б-1, загальною площею 101,00 кв.м; столярний цех, літ. В-1, загальною площею 217,10 кв.м; кухня, літ. Г-1, загальною площею 73,20 кв.м; зварювальний цех, літ. Ж, загальною площею 137,00 кв.м; навіс, літ. Л; цех по виробництву та переробці продуктів харчування, літ. М-2, загальною площею 632,00 кв.м.

Земельна ділянка загальною площею 0,6225 га. (кадастровий номер 3221282801:01:022:0037), цільове призначення – під логістичний центр з виробничими потужностями, що знаходиться за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, 20.

Використані методичні підходи: порівняльний та дохідний підхід

Оцінювач

Оцінювач

Директор

Войт А.І.

Бондарева В.О.

Семененко А.І.



Ця оцінка складена на підставі та з урахуванням

1. Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12.07.2001 р.
2. Закону України «Про іпотеку» № 898-IV від 05.06.2003 р.
3. Постанови КМУ України "Національний стандарт № 1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав" № 1440 від 10.09.2003 р.
4. Постанови КМУ України "Національний стандарт № 2 „Оцінка нерухомого майна" № 1442 від 28.10.2004 р.
5. Постанови КМУ України "Про затвердження методики оцінки" № 1891 від 10.12.2003 р.

Уся надана інформація в рамках роботи розглядалася як достовірна і як така, що не потребує спеціальної перевірки. Оцінювачі за надану інформацію відповідальності не несуть.

Відповідальність

Оцінювач засвідчує, що для виконання замовлення було призначено відповідних фахівців. Замовник несе відповідальність за точність і адекватність всієї інформації, що надана Оцінювачу. Замовник особисто несе відповідальність за всі юридично значущі рішення, які прийняті ним в зв'язку з даним Висновком. Висновки про вартість об'єкту оцінки є лишень нашим незалежним судженням та самі по собі не спричиняють ніяких правових наслідків відносно об'єктів оцінки. За недостовірність висновку оцінювач несе цивільно-правову відповідальність відповідно до чинного законодавства.

ЗМІСТ

1. ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА.....	6
Завдання експертної оцінки.....	6
Загальна характеристика об'єкту оцінки.....	6
Вихідні дані, джерела інформації.....	11
Припущення та обмежувальні умови.....	11
Основні поняття та термінологія.....	11
2. ОГЛЯД РИНКУ ПРОМИСЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ.....	13
3. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ.....	13
4. МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ ТА ОБҐРУНТУВАННЯ ПРИЙНЯТОГО МЕТОДУ.....	16
Загальні принципи оцінки.....	16
Методичні підходи до оцінки майна та їх основні засади.....	16
5. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ.....	19
Процедура оцінки.....	19
Попередній огляд та план оцінки.....	19
Розрахунок вартості об'єкту оцінки порівняльним підходом.....	22
Розрахунок вартості об'єкту оцінки дохідним підходом.....	24
Розрахунок вартості земельної ділянки порівняльним підходом.....	26
6. ОСНОВНІ ВИСНОВКИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ.....	28
ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА.....	29
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	30
ДОДАТКИ.....	31

ВСТУП

Оцінка здійснена: ФОП Семененко Артем Іванович
сертифікат суб'єкта оціночної діяльності ФДМУ № 760/20 від 21.08.2020

Форма виконання роботи: письмовий звіт.

Об'єкт оцінки: комплекс з надвірними будівлями та спорудами (згідно опису), що розташований за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, будинок 20 та земельна ділянка загальною площею 0,6225 га. (кадастровий номер 3221282801:01:022:0037), що знаходиться за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, 20

Замовник: Ліквідатор (Свідоцтво Міністерства Юстиції України №520 від 28.03.2013) Сиротенко О.О. ТОВ "Євроальянс Ріалті"

Власник: ТОВ «ЄВРОАЛЬЯНС РІАЛТІ»

Використання результатів оцінки (функція оцінки):

Дана оцінка виконана з метою визначення ринкової вартості для прийняття управлінських рішень.

База оцінки:

При визначенні вартості об'єкту оцінювачем за базу оцінки була обрана ринкова вартість майна.

Вид вартості:

Ринкова вартість:

згідно з визначенням Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» – це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку відповідного майна на дату оцінки внаслідок угоди, укладеної між покупцем та продавцем, після відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу.

База оцінки:

При визначенні вартості об'єкта оцінювачем за базу оцінки була обрана ринкова вартість майна.

Час оцінки, ефективна дата оцінки:

Робота з оцінки (обстеження, збирання та обробка необхідних матеріалів, розрахунки) здійснювалась протягом жовтня 2020 року.

Оцінювачем зроблено зовнішнє обстеження об'єкту оцінки, внутрішню фотофіксацію не проводилась, у зв'язку з відмовою власника доступу на територію комплексу.

Даний Звіт було виконано без фізичного доступу у внутрішні приміщення об'єкта оцінки та на його територію. Фотофіксація внутрішніх приміщень, деталей інтер'єру та інша інформація, стосовно об'єкту оцінки, надані Іпотекодержателем – АТ «Сбербанк» та вважаються надійними. Якщо згодом буде встановлено, що будь-яка з цих деталей є неточною, оцінювач залишає за собою право внести зміни в Звіт про оцінку ринкової вартості та визначену в цьому Звіті ринкову вартість.

Оцінка здійснювалась станом на 26 жовтня 2020 р.

Термін чинності даної оцінки складає 12 (дванадцять) місяців від дати оцінки за умови відсутності істотних змін соціально-економічної ситуації в Україні, пов'язаних з грошовою реформою, податковим законодавством та ін.

Припущення та обмежувальні умови

Припущення

Звіт про незалежну оцінку, далі - Звіт, підготовлено у відповідності з наступними припущеннями:

- Звіт призначений для Замовника і не може передаватися іншим юридичним або фізичним особам з метою, яка не передбачена метою цієї оцінки.

- Замовник має право посилається на висновки, викладені в даному Звіті, і використовувати його винятково із зазначеною метою. Замовник зобов'язаний захищати Оцінювача від претензій, що можуть бути пред'явлені йому третіми особами у випадку неправомірного використання результатів даної роботи.

- В процесі роботи ми виходили з достовірності та необхідної точності документів, даних, інформації та роз'яснень, представлених Замовником.

- В процесі оцінки всі висновки були зроблені на основі того припущення, що власник розпоряджається своїм майном (майновими правами) виходячи з принципів досягнення найбільшого зиску.

- Вартість Об'єкта оцінки визначалася виходячи з припущення про відсутність невидимих дефектів і ушкоджень і відсутності шкідливих речовин у навколишньому середовищі.

- Інформація, взята із зовнішніх джерел, у т.ч. ЗМІ, має достатній рівень точності та достовірності, для використання в незалежній оцінці.

- Припущення і обмеження пов'язані з різними етапами розрахунків наведені також за текстом цього Звіту.

Обмежувальні умови

Звіт складено у відповідності з наступними обмежувальними умовами:

- Звіт має силу та є дійсним тільки в повному об'ємі (з відповідними Додатками).

- Оцінка проводилася на підставі наданих Замовником даних. Таким чином, ознайомлення з об'єктом оцінки і його ідентифікація у відповідності з пп. 51, 56 Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" проводилася в документарній формі на підставі інформації, наданої Замовником оцінки.

- Думка Оцінювача щодо ринкової вартості дійсно тільки на дату оцінки. Оцінювач не приймає на себе відповідальність за наступні зміни соціальних, економічних, юридичних і природних умов, що можуть вплинути на вартість оцінюваного майна. Звіт про оцінку містить професійну думку Оцінювача щодо вартості оцінюваного майна і не є гарантією того, що воно перейде з рук у руки по вартості, рівної що вказано у Звіті.

- Висновки про вартість, що містяться в Звіті, стосуються в цілому всього оцінюваного Об'єкта оцінки. Будь-яке співвіднесення частини вартості з будь-якою складовою частиною об'єкта є неправомірним, якщо інше не зазначено в Звіті. Висновок про вартість майна є невід'ємною частиною Звіту, та не може розглядатися окремо від нього.

- Всі прогнози та висновки, викладені в даному Звіті, ґрунтуються на ситуації, що склалася на ринку на дату оцінки, тобто з часом можуть змінюватися.

- Повновлення роботи після дати її виконання у випадку будь-яких змін, що не залежать від Виконавця (наприклад, зміна мети оцінки, дати оцінки) відбувається в порядку, узгодженому за взаємною домовленістю сторін.

- Оцінювач виконував оцінки виходячи з даного об'єму інформації. У разі надання більш повної інформації щодо об'єкта оцінки Звіт може бути доопрацьований, що може вплинути на результат оцінки.

Стандарти оцінки

Оцінка виконана відповідно до:

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

▪ Постанови Кабінету Міністрів України «Методика оцінки майна» від 10 грудня 2003 р. N1891;

▪ Національного стандарту N1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. N 1440;

▪ Національного стандарту N 2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. N 1442.

1. ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

Завдання експертної оцінки

Відповідно до Договору на проведення незалежної оцінки проведено оцінку вартості нежитлової нерухомості, якою є: комплекс з надвірними будівлями та спорудами (згідно опису), що розташований за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, будинок 20 та земельна ділянка загальною площею 0,6225 га. (кадастровий номер 3221282801:01:022:0037), що знаходиться за адресою:

Загальна характеристика об'єкту оцінки

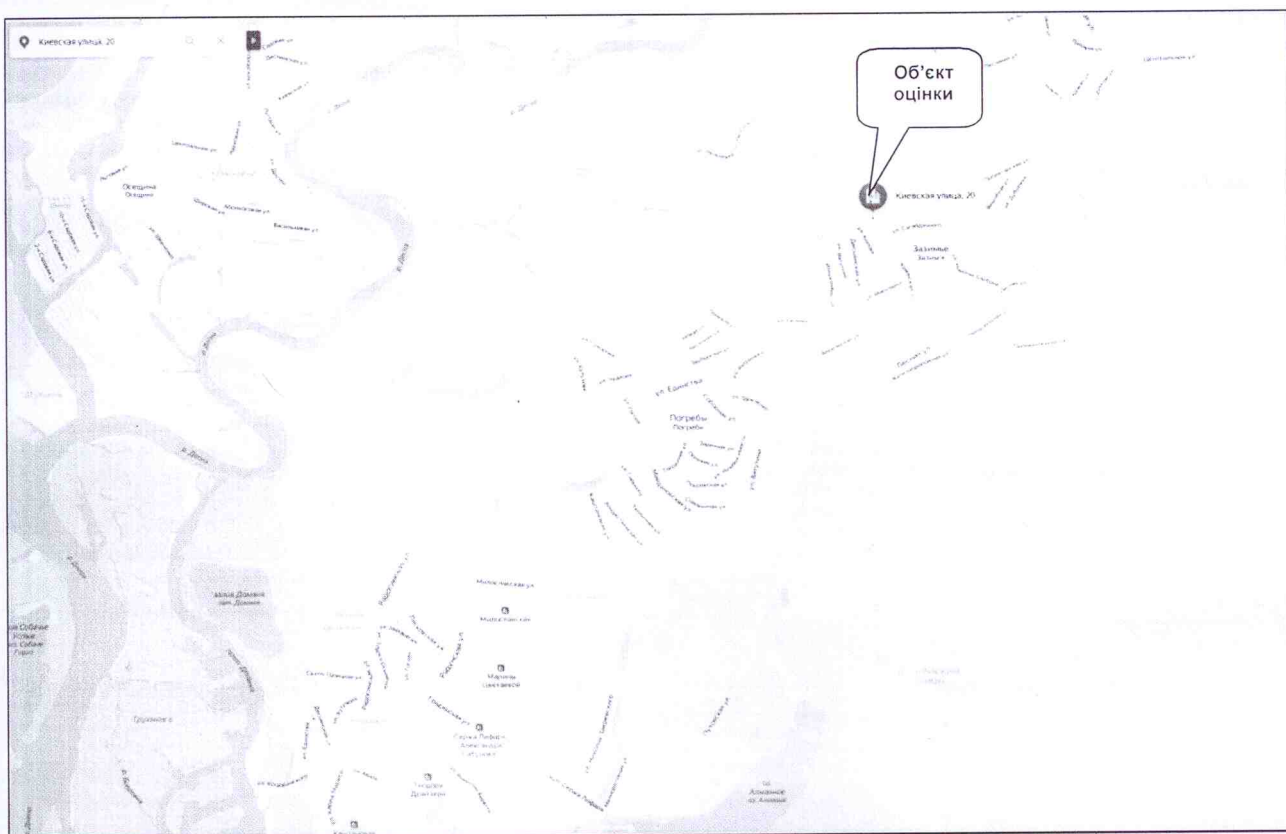
Об'єкт оцінки – комплекс з надвірними будівлями та спорудами (згідно опису), що розташований за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, будинок 20 та земельна ділянка загальною площею 0,6225 га. (кадастровий номер 3221282801:01:022:0037), що знаходиться за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, 20 (Рис. 1.1). Район характеризується

Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є,
вулиця Київська, 20, в подальшому – Об'єкт оцінки.

Виконавець – юридична особа, до складу якої увійшли Оцінювачі, кваліфікація яких підтверджена відповідним для даної роботи сертифікатом та кваліфікаційним свідоцтвом згідно Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

середнім рівнем сформованості інфраструктури, середньою інтенсивністю пішохідного та транспортного руху.

Транспортна доступність має досить вільний і самостійний характер. Прїзд до об'єкту має тверде асфальтове покриття шириною до 6 м з середньою інтенсивністю руху. Біля об'єкта існує місце для стоянки автомобілів в достатній кількості.



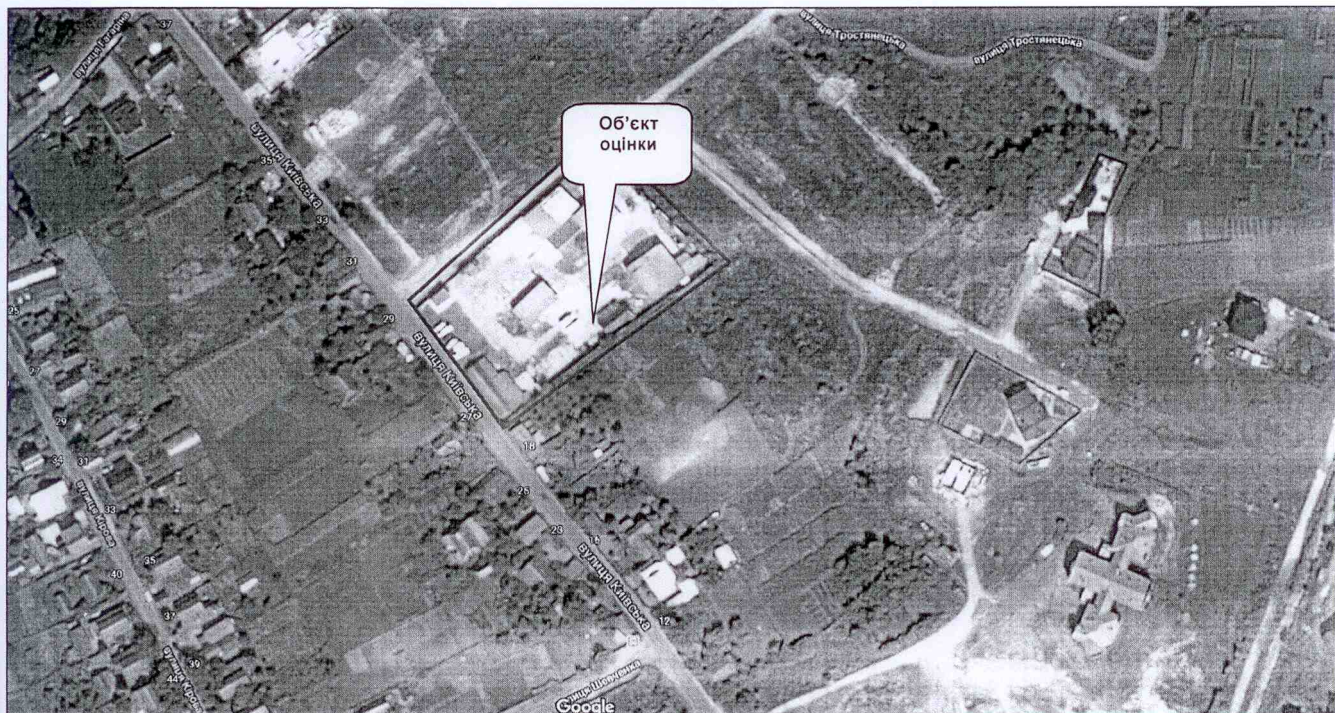


Рис. 1.1. Місце розташування об'єкту оцінки

Загальна характеристика об'єкту оцінки наведена в таблиці 1.1.

Таблиця

Місце		Загальна характеристика об'єкту оцінки – нежитлові будівлі	
Адреса:	область:	Київська	
	район:	Броварський	
	селище:	Зазим'є	
		вулиця, будинок: Київська, 20	

Правовстановлюючі		
Документ, що підтверджує право власності:	назва:	Договір купівлі-продажу комплексу
	№:	-
	серія:	-
	дата:	23.10.2014 р.
Власник:		ТОВ «ЄВРОАЛЬЯНС РІАЛТІ»
		Земельна ділянка загальною площею 0,6225 га. знаходиться в приватній власності та надана під логістичний центр з виробничими потужностями (Договір купівлі-продажу земельної ділянки від 23.10.2014 р.)

Загальна характеристика будівлі	
Рік побудови:	див. тех. паспорт БТІ
Матеріал стін будинку:	цегла, з/б панелі
Кількість поверхів:	1 та 2
Ліфт:	ні
Електроосвітлення:	централізоване
Газопостачання:	відсутнє

Каналізація:	централізована
Опалення:	автономне
Водопостачання:	централізоване та автономне
Охорона:	професійна
Наявність парковки:	так
Загальний стан будівлі:	задовільний

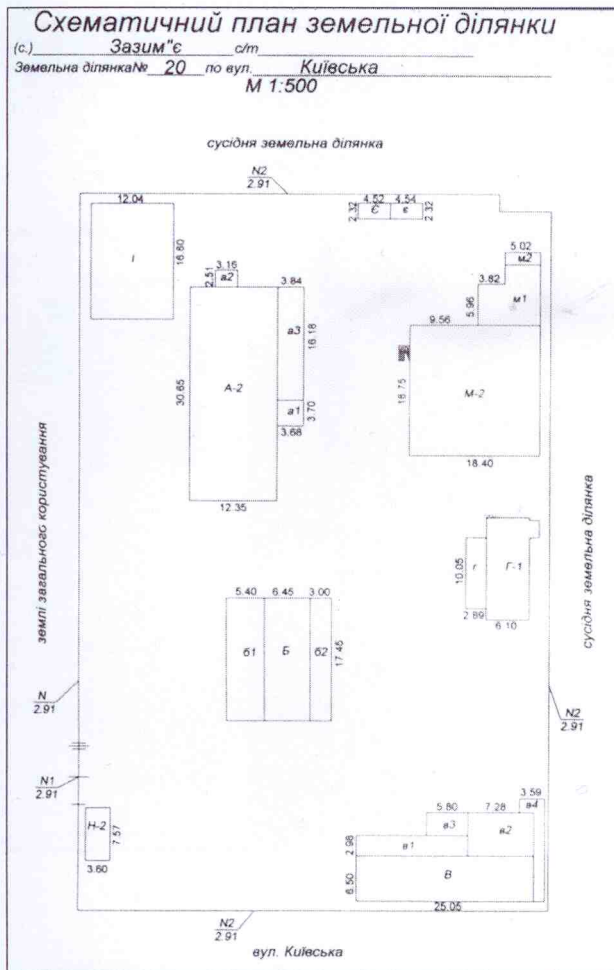
Загальна характеристика приміщень згідно тех.пасп.

Поверх:	1 та 2	Комунікації (інженерне обладнання):	Електроосвітлення, водопостачання, каналізація, вентиляція
Загальна площа, кв.м.:	1 580,6	Особливості планування (відповідність тех.паспорту БТІ):	Технічні характеристики нерухомості, а також опис типу та матеріалів конструктивних елементів об'єкту оцінки зазначені в Інвентаризаційній справі БТІ (Див. додатки)
Комплекс з надвірними будівлями та спорудами загальною площею, згідно правовстановлюючих документів, 1 580,60 кв.м., що розташований за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, будинок 20. комплекс складається з будівель та споруд: приміщення для зберігання кормів з кормоцехом, площею 420,3 кв.м., пилорама, площею 101,0 кв.м.; столярний цех, площею 217,1 кв.м.; кухня, площею 73,2 кв.м.; зварювальний цех, позначений за планом земельної ділянки літера "Ж", площею 137,0 кв.м.; навіс, позначений за планом земельної ділянки "Л"; цех по виробництву та переробці продуктів харчування, площею 632,0 кв.м., позначений за планом земельної ділянки "М-2".			

Оздоблення приміщення:	Задовільне (ремонт «Стандарт»)
Функціональне призначення:	Виробничо-складський комплекс з адміністративним блоком

№	Найменування	Опис, згідно Договору купівлі-продажу комплексу від 23.10.2014 р.		Опис, згідно Технічного паспорту БТІ від 17.01.2013 р.		Примітки
		Лит.	Заг. площа, кв.м.	Лит.	Загальна площа, кв.м.	
1	Кормоцех	-	420,3	А-2	410,6	Замість віконного отвору в фасадній стіні приміщення №16 на II поверсі виконаний дверний отвір до якого підведені сходи (зварна металева конструкція). У приміщення №1,2,3,4,5,6,7,8, 13, 14, 15,16 допуск не був наданий (приміщення опломбовані). Крім того, було виявлено, що площа будівлі збільшена за рахунок його розширення по фасаді.
2	Пилорама з навісами	-	101,0	Б-1	101,0	Знесений навіс під літ. "Б1" згідно плану забудови земельної ділянки по тех. паспорту, закладені всі віконні прорізи приміщення №1
3	Столярний цех	-	217,1	В-1	262,4	Використовується як гуртожиток. У приміщенні №17 встановлено твердопаливний котел, в зв'язку з чим у фасадній стіні пробито отвір для димоходу, в приміщенні №16 встановлено некапітальні дерев'яні перегородки, в результаті чого приміщення розділене на чотири частини, між приміщеннями №14 і №13 виконаний додатковий віконний отвір, також в приміщенні №8 на поверховому плані тих. паспорта не відображені два віконних отвору. У приміщення № 1,2,13,18 допуск не був наданий. Будівля потребує проведення ремонту внутрішніх приміщень.
4	Кузня	-	73,2	Г-1	73,2	
5	Зварювальний цех	Ж	137,0	-	137,0	На плані забудови земельної ділянки та технічному паспорті БТІ не позначений
6	Навес	Л	-	-	-	На плані забудови земельної ділянки та технічному паспорті БТІ не позначений
7	Цех по виробництву та переробці продуктів харчування	-	632,0	М-2	632,0	У приміщенні №1 (I поверх) не відображені дві несучі колони, встановлена перегородка (металевий зварний каркас обшитий металопрофілем), в результаті чого приміщення ділиться на дві частини, закладені чотири віконних отвору в фасадній стіні, некоректно відображена планування навколо приміщень №№2, 3 (приміщення №2 знаходиться фактично на проти приміщення №3). Приміщення II поверху (№№10,11,12) без оздоблювальних робіт (стан - після будівельників), в приміщенні №10 на поверховому плані не відображені чотири металеві колони. Відсутнє зовнішнє оздоблення будівлі (стан - після будівельників).
8	Огорожа	-	-	Н	-	Металевий каркас з фундаментом, обшитий металопрофілем
Всього:		-	1 580,6	-	1 616,2	

Даний Звіт було виконано без фізичного доступу у внутрішні приміщення об'єкта оцінки та на його територію. Фотофіксація внутрішніх приміщень, деталей інтер'єру та інша інформація, стосовно об'єкта оцінки, надані Іпотекодержателем-АТ «Сбербанк» та вважаються надійними. Якщо згодом буде встановлено, що будь-яка з цих деталей є неточною, оцінювач залишає за собою право внести зміни в Звіт про оцінку ринкової вартості та визначену в цьому звіті ринкову вартість.



В цілому, всі площі в складі Об'єкта оцінки функціонують, як єдиний комплекс. Поділ їх на види і групи доцільно тільки з точки зору оцінки якості інтер'єрів і технічного стану конкретних груп приміщень.

На ринку при продажу або здачі в оренду комплексу нерухомості вказується загальна площа і вартість комплексу без розбивки на окремі об'єкти, тобто в загальній вартості пропозиції комплексу міститься вартість, як основних будівель, так і допоміжних споруд. Іншими словами, кожен об'єкт має свою вартісну частку в загальній вартості комплексу. Визначення вартісної Об'єкту оцінки буде проведено нижче в розділі 5.

Таблиця 1.2

Загальна характеристика об'єкту оцінки
– земельна ділянка

Адреса:	область:	Київська	
	район:	Броварський	
	селище:	Зазим'є, вулиця Київська, 20	
Документ, що підтверджує право власності:	Назва:	Договір купівлі-продажу земельної ділянки	
	№:	-	
	Серія:	-	
	Дата видачі:	23 жовтня 2014 року	
П.І.П власника	ТОВ «СВРОАЛЬЯНС РІАЛТІ»		
Площа земельної ділянки:	0,6225 га	Цільове призначення земельної ділянки:	під логістичний центр з виробничими потужностями
Кадастровий номер:	3221282801:01:022:0037	Наявність комунікацій та інших поліпшень:	всі комунікації

Характеристика технічного стану

Фізичний знос, %	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0-10	Відмінний	Всі конструктивні елементи нові, відремонтовані або замінені.
11-20	Добрий	Пошкоджень і деформацій не має. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту.
21-40	Задовільний	Елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, який найдодільніший на цій стадії.
41-60	Незадовільний	Експлуатація елементів будівлі можлива лише при умові проведення їх ремонту.
61-80	Ветхий	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих дуже ветхий. Обмежене виконання елементами будівлі своїх функцій можливе при проведенні охоронних заходів або повній заміні цих елементів.
81-100	Непридатний	Елементи будівлі знаходяться у зруйнованому стані. При 100-відсотковому зносі залишки елемента повністю ліквідовані.

Вихідні дані, джерела інформації

У процесі роботи з оцінки вартості були використані документи та матеріали, що були надані Замовником. Також у процесі підготовки цього Звіту використані нормативні акти та література, які наведені у відповідному розділі цього звіту, зокрема:

1. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. Закон України № 2658-III від 12.07.2001 року.
2. Національний стандарт № 1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав”. Затверджений Постановою Кабінету міністрів України № 1440 від 10 вересня 2003 року.
3. Правила визначення фізичного зносу будівель. Затверджені Наказом Державного комітету України з житлово-комунального господарства № 52 від 02.07.1993 року.
4. Інструкція про порядок державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності юридичних та фізичних осіб. Затверджено наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 09.06.1998 р. № 121.

Припущення та обмежувальні умовиКонфіденційність

Замовник має право посилатись на висновки, що викладені в цьому Звіті та використовувати цей Звіт про експертну оцінку за своїм розумінням. Оцінювач забезпечує конфіденційність інформації, що надана Замовником, та всіх висновків, які є в цьому Звіті.

Відповідальність

Оцінювач засвідчує, що для виконання замовлення було призначено відповідних фахівців. Замовник несе відповідальність за точність і адекватність всієї інформації, що надана Оцінювачу. Замовник особисто несе відповідальність за всі юридично значущі рішення, які прийняті ним в зв'язку з даним експертним висновком. Експертні висновки є лише нашим незалежним судженням та самі по собі не спричиняють ніяких правових наслідків відносно об'єктів оцінки. За недостовірність висновку з експертної оцінки експерт несе цивільно-правову відповідальність відповідно до чинного законодавства.

Звільнення від відповідальності

Замовник зобов'язаний звільнити від відповідальності та не

чинити шкоди Оцінювачу, і за заявою Оцінювача захищати останнього від витрат або зобов'язань, які можуть бути виставлені третіми сторонами, якщо їх позови виникнуть через неправопроможне використання нашої роботи, якщо не буде встановлено в судовому порядку, що вони є наслідком обману, недбалості або навмисно невірному виконання Оцінювачем своїх обов'язків. Оцінювач не несе відповідальності за достовірність титулу та прав власності на об'єкт, що оцінюється, в зв'язку з тим, що він не проводив експертизу прав власності на це майно.

Додаткова робота

Договором та цим Звітом ми не зобов'язані виконувати додаткову роботу, якщо тільки нема попередньої та не буде подальшої угоди про це. Ми не несемо відповідальності за оновлення цієї роботи у випадку якихось змін після дати надання звіту Замовнику.

Дефекти та пошкодження, яких не видно

Ми не несемо відповідальності за стан структур, дефекти в яких неможливо виявити в ході звичайного обстеження або шляхом вивчення креслень та специфікацій, бо Оцінювач не проводив детальну технічну експертизу об'єктів, що оцінюються.

Основні поняття та термінологія

Для проведення оцінки майна наведені поняття вживаються у такому значенні:

альтернативне використання - можливі варіанти використання нерухомого майна, які відрізняються від існуючого

- використання та розглядаються під час аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- база оцінки - комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості; при визначенні бази оцінки враховуються мета оцінки та умови використання її результатів;
- будівлі - земельні поліпшення, в яких розташована приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;
- валовий дохід - сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних з об'єктом оцінки;
- вартість - еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у імовірній сумі грошей;
- вбудовані приміщення - приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будівлі;
- вбудовано-прибудовані приміщення - приміщення, частина внутрішнього об'єму яких є частиною внутрішнього об'єму основної будівлі, а інша частина - прибудованою;
- вихідні дані - документи, що містять дані про характеристики об'єкта оцінки;
- грошовий потік - сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки;
- дата оцінки - дата (число, місяць та рік), станом на яку здійснюються процедури оцінки майна та визначається їх вартість;
- дисконтування - оціночна процедура, яка полягає у визначенні поточної вартості грошового потоку, виходячи з його прогнозованої вартості у майбутньому;
- економічний (зовнішній) знос - знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів відносно об'єкта оцінки;
- залишковий строк економічного життя земельних поліпшень - строк від дати оцінки до закінчення строку економічного життя земельних поліпшень;
- 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);
- знос (знецінення) - втрата вартості майна порівняно з вартістю нового подібного майна. Знос за причинами його виникнення поділяється на фізичний, функціональний та економічний. Фізичний та функціональний знос поділяється за ознакою можливості його усунення на такий, що технічно може бути усунутий, та такий, що не може бути усунутий або усунення якого економічно недоцільно;
- ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав - процедура встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього;
- імовірна сума грошей - найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитись сплатити покупець;
- існуюче використання - фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки;
- капіталізація - оціночна процедура, яка полягає у визначенні вартості об'єкта на підставі очікуваного доходу від його використання. Капіталізація може здійснюватись із застосуванням ставки капіталізації (пряма капіталізація) або ставки дисконту (непряма капіталізація або дисконтування);
- метод оцінки - спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дозволяє реалізувати певний методичний підхід;
- 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;
- 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;
- нерухоме майно (нерухомість) - земельна ділянка без поліпшень, або земельна ділянка та поліпшення на ній, що з нею нерозривно пов'язані, а також інше майно, віднесене законодавством до нерухомого майна;
- об'єкт оцінки - нерухоме майно, яке підлягає оцінці відповідно до умов договору на проведення оцінки майна або за інших підстав, визначених законодавством;
- об'єкт порівняння - подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу.
- об'єкти незавершеного будівництва - будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані;
- об'єкти оцінки у матеріальній формі - майно, яке існує фізично та поділяється на нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно;
- 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;
- оціночна вартість - вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних;
- оціночні процедури - дії (етапи), виконання яких в певній послідовності становить зміст оцінки;
- подібна угода - угода щодо подібного майна, яка має спільні ознаки з угодою, для забезпечення укладання якої проводиться оцінка;
- поточна вартість - вартість, що приведена шляхом дисконтування або використання цін, що діють на дату оцінки;
- прибудовані приміщення - приміщення, що прибудовані до основної будівлі та мають з нею хоча б одну спільну стіну;
- приміщення - частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу;
- принципи оцінки - засади оцінки майна, покладені в основу методичних підходів оцінки майна та відображають соціально-економічні чинники та закономірності формування вартості майна;

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;

ринкова вартість - вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку відповідного майна на дату оцінки внаслідок угоди, укладеної між покупцем та продавцем, після відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу;

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

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

ставка капіталізації - коефіцієнт, що використовується для визначення вартості об'єкта, виходячи з очікуваного доходу від його використання, за умови, коли дохід прогноуються незмінним протягом періодів прогнозування. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) та його норму повернення;

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 згуповуються;

термін експозиції — термін, 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 пропозиції на подібне майно, кількості потенційних покупців, їх купівельної спроможності та інших факторів;

фактичний вік земельних поліпшень - період від початку експлуатації земельних поліпшень до дати оцінки;

фізичний знос - знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки;

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

функціональний знос - знос, пов'язаний з невідповідністю функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки даному виду майна;

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

чистий операційний дохід - дохід, що визначається як різниця між валовим доходом та операційними витратами.

2. ОГЛЯД РИНКУ ПРОМИСЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Нестабільна політична та соціально-економічна ситуація в Україні, що склалася з кінця 2013 року, на початку 2018 році продовжила чинити тиск на ринок комерційної нерухомості України і на промисловий сегмент зокрема.

Вкрай складні економічна і політична ситуації в країні продовжили чинити негативний вплив на споживчу активність покупців, що знайшло своє відображення в зниженні реальних доходів населення і, як результат - зниження роздрібного товарообігу.

Проте, починаючи з другого кварталу 2017 року, спостерігалось помірне поживлення попиту, на тлі відносної стабілізації валютного курсу гривні, що призвело до стабілізації товарообігу у національній валюті багатьох орендарів.

З 2017 року, з огляду на зниження темпів зростання української економіки в цілому, на ринку виробничих приміщень Київської області відбулося також зниження попиту і цін на нерухомість.

З метою виявлення основних цінових орієнтирів вартості продажу/оренди нерухомості торгового призначення, порівнянних з Об'єктом оцінки, оцінювачем був проведений аналіз ринкових даних щодо пропозиції об'єктів промислової нерухомості, виставлених на продаж/оренду в Київській області станом на дату оцінки. Як джерела інформації були використані

матеріали сайтів: <http://olx.ua>, www.br.mirkvartir.ua, www.dom.ria.ua, www.agent.ua, а також інформація, отримана в результаті телефонного інтерв'ювання ріелтерів, які спеціалізуються в сегменті оренди/продажу виробничої нерухомості в Київській області. В процесі проведення статистичної обробки масиву зібраних даних, до відома не бралися значення-екстремуми, що носять нетиповий для даного ринку характер.

За результатами виконаного аналізу було встановлено наступні цінові діапазони:

Діапазон цін продажу виробничої нерухомості, станом на дату оцінки	
Місцезнаходження	Діапазон цін продажу виробничої нерухомості, дол.США/кв.м.
Районі центри	75 - 100
Периферійна зона районів	25 - 75
Діапазон орендних ставок на виробничу нерухомість, станом на дату оцінки	
Місцезнаходження	Діапазон орендних ставок на виробничу нерухомість, дол.США/кв.м./мес.
Районі центри	1,0 - 2,0
Периферійна зона районів	0,5 - 1,0

3. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ

Найбільш ефективне використання є основною передумовою вартості. Як і вартість, найбільш ефективне використання не є

абсолютним. Воно відбиває думку Оцінювача у відношенні найкращого використання власності, виходячи з аналізу

пануючих ринкових умов, стану ринку.

Термін Найбільш ефективне використання в даному контексті означає: розумне і можливе використання, що сприяє збереженню і підтримці максимальної вартості (на дату оцінки). Іншими словами, таке використання, що із усіх розумно можливих, фізично здійснених, фінансово прийнятних, належним образом забезпечених і юридично припустимих видів використання має своїм результатом максимально високу поточну вартість.

Для одержання найбільш ефективного використання необхідно випливати наступним чотирьом критеріям:

- бути законодавчодозволенним;
- бути фізичноздійсненим;
- бути фінансовоздійсненим;
- мати максимальну продуктивність.

Законодавчо дозволено. Розгляд тих способів використання, що відповідають діючим у даному місці законодавчим, урядовим, муніципальним (місцевим) актам. Повинні бути проаналізовані будівельні нормативи, вимоги нормативів по охороні пам'яток, економічні нормативи.

Характер використання може бути обмежений довгостроковим договором оренди, що може перешкоджати найбільш ефективному використанню.

При аналізі законодавчого дозволення варто передбачити можливі зміни нормативних актів, наприклад, норм зонування, що можуть істотно вплинути на найбільш ефективне використання.

Фізична можливість. Найбільш ефективне використання власності залежить від її фізичних характеристик. При розгляді варіантів використання варто враховувати розміри і форму ділянки, її доступність, імовірність і частоту стихійних лих (повінь, зсуви, тайфуни, урагани, землетруси).

Розмір і форма ділянки можуть не відповідати оптимальному використанню. Наприклад, ділянка може бути замалою для будівництва промислового об'єкта, хоча при існуючому зонуванні це є найкращим використанням.

Топографічні і географічні особливості також можуть накладати істотні обмеження на використання.

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

Уся зміна фізичних характеристик, що дозволяє розвивати варіант кращого і найбільш ефективного використання повинні бути

проаналізовані з погляду повернення капіталу, що інвестується для зміни фізичних характеристик.

Фінансова можливість. Після розгляду фізично можливого і законодавчо дозволеного впливає аналіз фінансової доцільності. Критерієм фінансової доцільності є позитивне повернення капіталу, тобто повернення рівних чи більший витрат на компенсацію витрат, фінансових зобов'язань і повернення самого капіталу.

У більшому ступені фінансова доцільність залежить від співвідношення попиту та пропозиції і місця розташування, що визначають такі характеристики, як валовий дохід, операційні витрати і т.д. Величина чистого операційного доходу припустимого варіанта використання повинна задовольняти необхідній нормі повернення.

Максимальна дохідність. З усіх фінансово здійснених варіантів розглядається той, що з економічно прийнятного використання буде приносити максимальний чистий дохід або максимальну поточну вартість.

Об'єкт оцінки

Декларований статус Об'єкту оцінки обумовлює можливість його класифікації як комерційної нерухомості. Оцінювана нерухомість відноситься до нежитлового фонду, тому розглядати її НЕВ як житла не доцільно.

З огляду на весь спектр зазначених технічних і функціональних особливостей Об'єкту оцінки в якості його найбільш ефективного використання може розглядатися:

1. Існуюче використання об'єкта - розміщення офісних приміщень з повним функціональним набором необхідних площ;
2. Використання в якості площ адміністративного призначення. На користь зазначеного варіанта свідчить переваги локальних факторів місцезнаходження, технічний стан (рівень оздоблення) основної частини приміщень, а також наявність приміщень зального типу та допоміжних площ адміністративного та побутового призначення.
3. Використання в якості площ офісного призначення. З огляду на планувальне і конструктивне рішення, що розглядаються приміщення можливо віднести до офісних приміщень.
4. Використання в якості площ виробничо-складського призначення. На користь зазначеного варіанта свідчить наявність приміщень зального типу, однак, з огляду на технічний стан (рівень оздоблення) і місце розташування об'єкта оцінки і основної частини приміщень, дане використання Об'єкту оцінки є недоцільним.

Оцінка технічної можливості, юридичної дозволеності, економічної доцільності використання земельних поліпшень по вказаним варіантам представлена в табл. 3.1.

Таблиця 3.1

Оцінка можливого найбільш ефективного використання Об'єкту оцінки

№ п/п	Характеристика (фактор)	Значення	Бальна оцінка варіантів НЕВ		
			Торгові приміщення	Офісні приміщення	Виробничо-складські приміщення
1	Тип об'єкту	Нежитлові приміщення	1	1	1
2	Функціональне використання Об'єкту оцінки	Адміністративно-складські приміщення	0	1	1
3	Знаходження Об'єкту оцінки в будівлі (поверх)	Комплекс з надвірними будівлями та спорудами	1	1	1
4	Наявність окремого входу в Об'єкт оцінки	Так	1	1	1
5	Наявність приміщень зального типу (для обладнання - торгового зала)	Ні	0	1	1
6	Категорія внутрішнього оздоблення Об'єкту оцінки	Стандарт	1	1	1
7	Технічний стан Об'єкту оцінки	Добрий	1	1	1
8	Зона місце розташування відносно центр населеного пункту	Середня зона міста	1	1	1
9	Оцінка локальних факторів місцезнаходження	В середині промислової забудови	0	1	1
10	Оцінка умов транспортної доступності	Місто формуюча магістраль, в піший досягності міський транспорт	1	1	1

11	Характер оточення	Мікрорайон з розвинутою соціальною інфраструктурою (магазини, громадські установи), наближення до рекреаційних зон районного значення	1	1	1
Всього:			8	11	11

Таким чином, в якості НЕВ Об'єкту оцінки може розглядатися один із зазначених вище варіантів, що обумовлено місце розташуванням, об'ємно-планувальними характеристиками і конструктивними рішеннями оцінюваного об'єкта.

Виходячи з вищевказаних критеріїв аналізу найкращого використання, місця розташування, фізичного стану і ситуації,

що склалася на ринку аналогічної нерухомості, а також з огляду на проведений якісний аналіз можливих функцій використання оцінюваного об'єкта, Оцінювач прийшов до висновку, що найкращим і найбільш ефективним використанням оцінюваного об'єкта є використання за існуючим призначенням – в якості виробничо-складських приміщень з адміністративним блоком.

4. МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ ТА ОБҐРУНТУВАННЯ ПРИЙНЯТОГО МЕТОДУ

Загальні принципи оцінки

Як вже зазначалося, ринкова вартість – це вартість, за яку можливе визначення ринкової вартості для прийняття управлінських рішень. на ринку відповідного майна на дату оцінки внаслідок угоди, укладеної між покупцем та продавцем, після відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу.

При визначенні ринкової вартості вступає в силу принцип найбільш ефективного використання, який полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкту оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкту оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.

Теоретичним фундаментом процесу оцінки є єдиний набір оціночних принципів. В основу яких покладені моделі економічної поведінки людей, що мали справу з нерухомістю. До загальних принципів оцінки майна відносяться такі принципи: корисності, попиту і пропозиції, заміщення, очікування, внеску (граничної продуктивності), найбільш ефективного використання.

Принцип корисності ґрунтується на врахуванні того, що майно має вартість тільки у випадках, якщо воно корисне потенційному власнику або користувачу. Під корисністю розуміється здатність майна, задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу

Для врахування принципу корисності під час оцінки:

- розглядається корисність окремого майна у складі об'єкту оцінки як складова частина корисності об'єкту оцінки в цілому та корисність майна як окремого об'єкта оцінки;
- враховується сучасне використання об'єкта оцінки, що може не відповідати найбільш ефективному використанню, а також випадку, коли окремі об'єкти оцінки стають тимчасово зайвими, використовуються з іншою метою або не використовуються;

- прогнозується можливий вплив соціально-економічних та інших чинників на зміни в корисності об'єкту оцінки;
- оцінюються витрати на поліпшення об'єкту оцінки, враховуючи вплив цих витрат на збільшення його ринкової вартості.

Принцип попиту та пропозиції відображає співвідношення між пропозицією та попитом на подібне майно. Відповідно до принципу попиту та пропозиції під час оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно у часі та інші фактори, що можуть призвести до змін у співвідношенні попиту та пропозиції на подібне майно.

Принцип заміщення передбачає урахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання майна не сплачується сума більша за мінімальну ціну майна подібної корисності, яке продається на ринку.

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

Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає урахування впливу на вартість об'єкту оцінки таких факторів як труд, управління, капітал та земля, який є пропорційним їх внеску у загальний дохід. Розмір впливу окремого фактора вимірюється як частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на яку загальна вартість об'єкта оцінки зменшиться у разі його відсутності.

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.

Методичні підходи до оцінки майна та їх основні засади

Приведені принципи лежать в основі трьох традиційних підходів визначення вартості, які використовуються у процесі оцінки, а саме:

- витратний підхід;

- підхід аналогів продажу;
- підхід потенційної прибутковості

Витратний підхід базується на припущенні, що типовий покупець не запропонує за об'єкт нерухомості кошти більші, ніж сума

грошей, яку треба затратити на купівлю земельної ділянки та будівництва на ній об'єкту, аналогічного за своїми споживчими характеристиками оцінюваній нерухомості.

Розрахунок вартості будівель та споруд в більшості випадків виконується із застосуванням методу оцінки за вартістю одиничного показника, який найбільш широко застосовується у вітчизняній оціночній практиці. Однак необхідно мати на увазі, що він дає розбіжність 15-20 %. Даний метод ґрунтується на порівнянні вартості одиниці споживчих властивостей нерухомості (1 м² жилої площі, 1 м³ будівельного об'єму і т.п.) оцінюваного об'єкту з вартістю аналогічної одиниці виміру подібного типового спорудження.

Задача оцінки полягає в розрахунку залишкової вартості, що являє собою відновну вартість, зменшену на величину зносу. При цьому відновна вартість визначається на основі вартості одиничного показника об'єкта-аналога, а знос – виходячи з фізичного зносу кожного елемента будівлі, що оцінюється.

Розрахунок здійснюється в наступній послідовності:

1. Вибір будівельного аналога.
2. Оцінка вартості об'єкта в цінах, приведених в „Укрупнених показниках відновної вартості” (УПВВ).
3. Визначення відновної вартості.
4. Розрахунок залишкової відновної вартості.

Вибір аналога здійснюється за допомогою „Укрупнених показників відновної вартості”. Вони згруповані в збірниках по галузях народного господарства або по видах будівель і споруджень, що мається в багатьох галузях народного господарства, і містять відновну вартість 1 м³ будівельного об'єму будівлі, 1 км трубопроводу або автомобільної дороги, 1 т ємності складу, 1 м³ фундаменту і т.д. в залежності від їхнього призначення, конструкції, капітальності, благоустрою, розміру і розташування у визначеному територіальному поясі (для України 2 пояси) з урахуванням кліматичного району.

При визначенні відновної вартості будівлі оціночна вартість одиниці укрупненого вимірника, прийнята по відповідному збірнику Укрупнених показників відновної вартості будівель і споруд для 2-го територіального поясу, збільшується на загальну кількість одиниць виміру об'єкта оцінки.

Вартість об'єкта оцінки в цінах 1969 року при використанні методу розрахунку за вартістю одиничного показника, визначається за формулою:

$$C_{\text{Вос'69}} = C_e \times S(V) \quad (4.1)$$

де $C_{\text{Вос'69}}$ – відновна вартість об'єкта оцінки в цінах 1969 року, руб.;

C_e – базова вартість одиничного показника відповідно до збірників УПВВ, руб.;

$S(V)$ – загальна площа (будівельний об'єм) об'єкта оцінки, м², м³.

Відновна вартість на дату оцінки не враховує ступеню фізичного зносу і визначається наступним чином:

$$C_{\text{Вос'Д.О.}} = C_{\text{Вос'69}} \times K_n \quad (4.2)$$

де $C_{\text{Вос'Д.О.}}$ – відновна вартість на дату оцінки, грн.;

$C_{\text{Вос'69}}$ – відновна вартість об'єкта оцінки в цінах 1969 року, руб.;

K_n – інтегральний індекс збільшення вартості будівництва з 1969 року до дати оцінки.

$$K_n = K_y \times K_{\text{инд}} \times K_{\text{инфл}} \quad (4.3)$$

де K_y – коефіцієнт, який враховує збільшення вартості будівництва з 1969 по 1984 р.;

$K_{\text{инд}}$ – ринковий коефіцієнт подорожчання вартості будівельно-монтажних робіт на території України;

$K_{\text{инфл}}$ – коефіцієнт інфляції.

Коефіцієнт подорожчання (K_y), враховує збільшення вартості будівництва з 1969 по 1984 р. і розраховується перемноженням галузевого індексу на територіальний коефіцієнт, які наведені в Постанові Держбуду СРСР від 11.05.1983 р. № 94.

Ринковий коефіцієнт подорожчання ($K_{\text{инд}}$) характеризує зміну вартості будівельно-монтажних робіт. Коефіцієнт розраховується з урахуванням даних Держкомстату України і публікується в збірнику офіційних документів і роз'яснень Державного комітету будівництва і житлової політики України „Ціноутворення в будівництві”.

Коефіцієнт інфляції ($K_{\text{инфл}}$) використовується у випадку, якщо дата оцінки відрізняється від дати, на яку опублікований ринковий коефіцієнт подорожчання вартості будівельно-монтажних робіт на території України. Він розраховується Держкомстатом України і публікується в періодичній пресі за підсумками кожного місяця.

Визначивши відновну вартість об'єкту, знаходимо його залишкову відновну вартість, яка зменшується на величину зносу та розраховується за формулою:

$$C_{\text{Ост}} = C_{\text{Вос'Д.О.}} \times K_{\text{ф}} \quad (4.4)$$

де $C_{\text{Ост}}$ – залишкова вартість об'єкту, грн.;

$C_{\text{Вос'Д.О.}}$ – відновна вартість на дату оцінки, грн.;

$K_{\text{ф}}$ – коефіцієнт фізичного зносу.

Величину фізичного зносу характеризує коефіцієнт фізичного зносу об'єкту, що визначається наступним чином:

$$K_{\text{ф}} = 1 - \frac{\Phi_u}{100} \quad (4.5)$$

де $K_{\text{ф}}$ – коефіцієнт фізичного зносу, од.;

Φ_u – фізичний знос будівлі, %.

$$\Phi_u = \sum_{i=1}^I F_i \quad (4.6)$$

де F_i – середньозважений знос елемента будівлі (фундамент, стіни, перекриття, і т.д.);

$$F_i = f_i \times l_i \quad (4.7)$$

де f_i – відсоток зносу елемента будинку в залежності від технічного стану;

l_i – питома вага вартості елемента у вартості всього будинку.

Визначення фізичного зносу об'єкту оцінки робиться на базі огляду стану його конструктивних елементів у відповідності до Правил оцінки фізичного зносу жилих будинків, затверджених Держкомітетом житлово-комунальному господарству № 52 від 02.07.93 р.

Також, при розрахунках вартості методом витрат необхідно умовою є врахування вартості земельної ділянки, тобто врахування права користування земельною ділянкою.

Даний підхід дає найбільш достовірні результати, коли оцінюються об'єкти незавершеного будівництва, спеціалізованої нерухомості, а також при оцінці інфраструктури. Менш достовірні результати – при застосуванні цього підходу до оцінки збудованих приміщень.

В рамках порівняльного підходу (аналогів продажу) дійсне припущення, що дані по угодам, що вже відбулися, є результатом суджень продавців та покупців відносно вартості об'єктів та включають в себе інформацію, яка дозволяє приймати рішення про ринкову вартість об'єкта. В основі підходу лежить принцип заміщення, згідно якого типовий покупець не сплатить за виставлений на ринку нерухомості об'єкт ціну, більшу ніж затрати на купівлю іншого об'єкта з однаковою корисністю.

В загальному виді метод ринкового порівняння (метод аналогів продажу) формалізується наступним чином:

$$C_o = C_{ан} \times K_{отл} \quad (4.8)$$

де: C_o – вартість об'єкта оцінки, грн.;

$C_{ан}$ – вартість аналога, грн.;

$K_{отл}$ – коефіцієнт, який враховує відмінність об'єкта оцінки від об'єкта-аналога.

Після вибору одиниці порівняння (в нашому випадку доцільно використовувати вартість продажу 1 м² загальної площі) визначаються основні показники або елементи порівняння, використовуючи які можна змодельовувати вартість об'єкта оцінки за допомогою необхідних корегувань цін продажу об'єктів-аналогів.

Виходячи з цього, формулюється основне правило коригування при реалізації методу порівняння продажів: корегується ціна продажу об'єкта-аналога для моделювання вартості об'єкта оцінки.

Виділяють наступні основні елементи порівняння:

- Права власності на об'єкт оцінки, що передаються ($K_{пр.вл.}$). Справа в тому, що юрисдикція об'єкта оцінки відіграє ключову роль у встановленні його вартості, а отже, і ціни продажу, тобто наявність тих або інших обмежень на право власності об'єктивно знижує вартість об'єкта оцінки, а отже, і ціну продажу;
- Умови продажу (вільний продаж, примусовий продаж) ($K_{усл.пр.}$). Даний елемент порівняння дозволяє виключити об'єкти порівняння з ряду аналогів або провести по них коректування цін продажів при виявленні відхилень від ринкових умов продажу, зумовлених нетиповою мотивацією придбання майна;
- Умови фінансових розрахунків при придбанні того або іншого активу ($K_{расч.}$) – угоди купівлі-продажу в аспекті фінансових розрахунків можуть мати різноманітні варіанти, з яких можна виділити два типових:

а) розрахунок покупця з продавцем за рахунок власних коштів і на дату продажу;

в) фінансування угоди купівлі-продажу об'єкта нерухомості самим продавцем, тобто надання їм покупцеві комерційного кредиту (відстрочка платежу);

- Динаміка угод на ринку ($K_{д.р.}$). Цей елемент порівняння дозволяє виявити вплив фактора часу в широкому контексті на динаміку угод на ринку нерухомості і відповідно на рівень цін продажів. Складовою фактору часу є інфляція або дефляція, зміни в законодавстві (прав власності, оподаткування і т.д.), зміна попиту та пропозиції на об'єкти нерухомості та інше;

- Місце розташування ($K_{расп.}$). Територіальні координати розміщення того або іншого об'єкта нерухомості при визначенні його вартості трансформуються в рентну

складову вартості. Наприклад, вартість нерухомості залежить від багатьох характеристик, пов'язаних з його місцем розташуванням, а саме: розбіжності в розташуванні земельних ділянок у різних природнокліматичних зонах, у населених пунктах різних категорій і в границях населених пунктів у різних функціональних і економіко-планувальних зонах;

- Фізичні характеристики ($K_{физ.}$) визначають корисність (а отже, і вартість) самого об'єкта оцінки. Перелік фізичних характеристик різноманітні – вік і стан, вид використаних будівельних матеріалів, розмір і форма земельної ділянки (для об'єктів нерухомості), архітектура будинків або спорудження і дизайнерське оформлення інших видів активів та інше.

Таким чином, коефіцієнт, що характеризує відмінність об'єкта оцінки від об'єкта-аналога можна розрахувати по наступній формулі:

$$K_{отл} = K_{пр.собств.} \times K_{расч.} \times K_{усл.пр.} \times K_{д.р.} \times K_{расп.} \times K_{физ.} \quad (4.9)$$

Даний підхід застосовується, коли є інформація про продаж об'єктів з аналогічними до об'єкта оцінки характеристиками. Враховуючи, що як первинний, так і вторинний ринок нерухомості на даний час вже сформований та достатньо інформації про ціни пропозиції аналогів, даний метод визначення вартості є найбільш достовірним.

Сутність загально визначених підходів визначення вартості з точки зору доходності ґрунтується на тому, що потенційний інвестор не заплатить за об'єкт суму більшу, ніж поточна вартість майбутніх доходів від володіння бізнесом. Іншими словами, оцінка об'єкта за методом прибутковості базується на мотивах типового інвестора, який визначає цінність об'єкта на основі очікуваного прибутку, який він може одержати у майбутньому від його експлуатації у порівнянні з альтернативними вкладеннями капіталу.

Способи визначення вартості методом прибутковості умовно поділяються на два підходи: метод прямої капіталізації доходу та метод дисконтування грошового потоку.

Враховуючи, що об'єктом оцінки є нежитлова нерухомість та потенційний дохід від володіння даним майном може бути від здачі його в оренду, експерт вважає, що доцільним в даному випадку є застосування методу прямої капіталізації доходу.

Цей метод заснований на перетворенні доходу, що отримується від здачі нерухомості в оренду за рік, у вартість, за допомогою коефіцієнта капіталізації. Даний метод доцільно застосовувати в тому випадку, коли передбачається рівновеликий надходження доходів на протязі всього прогнозного періоду.

У формалізованому вигляді процес виконання оцінки з використанням методу прямої капіталізації доходу можна навести наступним чином:

$$C = \frac{ЧОД}{k} \quad (4.10)$$

де C – вартість об'єкта оцінки;

$ЧОД$ – чистий операційний дохід від експлуатації об'єкта (як правило, за рік);

k – коефіцієнт капіталізації, який дозволяє перевести щорічний майбутній чистий операційний дохід у поточну вартість.

Даний підхід застосовується в тому випадку, коли є інформація щодо подальшої експлуатації об'єкта оцінки та багатьох інших факторів, що впливають на оцінку.

Отже підходами, що найбільш відповідають проблемі визначення вартості даного об'єкта оцінки, є методи аналогів продажу (порівняльний підхід) та прямої капіталізації доходу (дохідний підхід), який оцінювач і застосовує для подальших розрахунків.

5. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

Процедура оцінки

Процедура оцінки включає в себе наступні етапи:

- огляд об'єкту, вивчення документації та технічного стану;
- визначення можливостей щодо використання традиційних підходів для оцінки та розрахунку дійсної вартості об'єкту оцінки;

- вибір методології оцінки з урахуванням факторів, що впливають ззовні;
- власне оцінка та формування відповідних звітних документів.

Попередній огляд та план оцінки

Попередній огляд об'єкту оцінки було проведено Оцінювачем в присутності Замовника 16 березня 2018 року. Встановлена загальна відповідність об'єкту оцінки за документацією наявним приміщенням.

Деталізована характеристика об'єкту оцінки наведена в таблиці 1.1.

В процесі огляду об'єкту оцінки проводилася фотозйомка, фотоматеріали наводяться в Додатку 1 до даного Звіту.

Планом оцінки передбачається проведення детальнього огляду об'єкту оцінки з метою найбільш повного урахування всіх особливостей об'єкту оцінки, вибір методології оцінки та відповідні розрахунки, визначення остаточної вартості.

Розрахунок вартості об'єкту оцінки порівняльним підходом

Як зазначалось в п. 3.2 в загальному виді метод ринкового порівняння (метод аналогів продажу) формалізується наступним чином:

$$C_o = C_{an} \times K_{отл} \quad (5.1)$$

де: C_o – вартість об'єкту оцінки, грн.;

C_{an} – вартість аналога, грн.;

$K_{отл}$ – коефіцієнт, який враховує відмінність об'єкту оцінки від об'єкта-аналога.

В якості аналогів продажу була прийнята інформація за даними мережі Інтернет. З усього масиву, що включає інформацію про продаж аналогічних об'єктів, була відібрана інформація про продаж 6-и об'єктів нерухомості, які з певним припущенням можливо розглядати в якості об'єктів порівняння.

Зведені дані відносно обраних аналогів приведена у таблиці 5.

Таблица 5.1

Загальна характеристика об'єктів, обраних в якості аналогів

№	Місце розташування	Загальна площа, м ²	Загальна характеристика	Вартість пропозиції	
				дол.США	1 кв.м.
1	Броварський р-н., с. Зазим'є	400,0	Продажа промышленного нежилого помещения (цех) в 15 км. от Киева в Броварском районе, Зазимье. Два этажа, 100 кВт электричество, свой трансформатор, канализация, вода, высота потолков = 3 м. в основной части, при въезде в цех H= 6 м, участок 8 соток, аренда, вокруг промзона, центральная дорога, в 500 м. жилая застройка, ст. М"Лесная". 25 минут на авто https://ua.m2bomber.com/obj/678071005/view/commercial-sell/brovarskii-raion-11-1745139/prodam-angar-sklad---sobstvennaa-podstancia-na-100kvt	63 460	159
2	Броварський р-н., с. Зазим'є	1 997,8	Продам производственную складскую базу 1997,8 кв/м с. Зазимье, Киевская обл. Находится на земельном участке 0,4 га(с возможность увеличение до 7 га). Помещения входят в комплекс производственно складских зданий. Здание теплые, есть газовые котлы, в наличии котельная на твердом топливе. Производственные помещения используются для обработки металла, действующая кран балка. Электроэнергия, две свои подстанции 450, 250 кВа. Земельный участок находится в частной собственности (держ. акт). Возможность использовать данную базу под любой вид ком. деятельности. Цена: 500000 у.е. https://ua.m2bomber.com/obj/441838762/view/commercial-sell/brovarskii-raion-11-1745139/prodam-proizvodstvennuu-skladskuu-bazu-19978-kvm-s-zazime-kiievskaa-obl	400 000	200
3	Броварський р-н., с. Зазим'є	1 800,0	Радгоспна, 3. Готовый работающий бизнес по круглогодичному выращиванию овощей и зелени в Киевской области в 11 км от Киева! К продаже предлагается: Огороженная, охраняемая территория 1,3 Га, отапливаемые пленочные теплицы общей площадью 1800 м2, общая площадь под насаждения 1 Га, подсобные помещения: котельная, склад, подвал, рассадник, помещения для персонала. Твердотопливный котел, скважина 50 м, емкости для нагрева воды, капельный полив, электроэнергия 50 Кв, лампы досвечивания для рассады, комплект оборудования для поддержания температурного режима и влажности. Возможность увеличения мощностей и территории. Предприятие официально зарегистрировано, все права оформлены, персонал набран и работает. https://100realty.ua/object/374069375	240 000	133

№	Місце розташування	Загальна площа, м ²	Загальна характеристика	Вартість пропозиції	
				дол.США	1 кв.м. ²
4	м. Бровари (пром.зона)	2 500,0	Продажа Склада ул. Радистов в Броварах. складские помещения (бывшее производство окон), мощность электрического ввода 145 кВт (2 вводы), водой обеспечивают два скважинных насосов производительностью 3,6 м3, канализация- септик, рампа. видеонаблюдение, противопожарная сигнализация, помещение с автономным отоплением (твердотопливные котлы в складских помещениях + электрорадиаторы в админ зданиях), основной состав - площадь 1534,76 м2. Здание выполнено из сэндвич панелей. Планировка: 1 этаж производственный цех (1456,76 м2) https://100realty.ua/object/285220934	425 000	170
5	м. Бровари (пром.зона)	2 700,0	Продам помещение 2700 кв.м. под склад, производство... Бровары. Ул. Вокзальная, рядом ж/д ветка, асфальтированный подъезд. Состояние обычное, бетонный пол. Земли 33 сотки (аренда). Подробная информация по тел. 205 000 дол.США. https://100realty.ua/object/373828377	205 000	76
6	м. Бровари (пром.зона)	1 711,0	Продажа производственно-складского здания 1711,0 кв.м. Адрес объекта: г. Бровары, ул. Красовского, 16 Г. Описание объекта: 1-этажное здание, 6 ворот, высота потолка 6 м, стены кирпич, перекрытия и пол бетон. Земельный участок: 3995 кв.м. (Правовой статус: переуступка права аренды) Инженерное обеспечение: Электричество 50 кВт. (есть возможность увеличения мощности) Водоснабжение: центральное Канализация: центральная. Локация: Расстояние от Киева 14 км, от Броварской окружной дороги 600 м. Здание расположено на территории производственно-складского комплекса. Возле объекта находится: остановка общественного транспорта, строительный и продуктовый супермаркет, отделение банка, кафе и т.п. Стоимость: 170 у.е./кв.м. https://100realty.ua/object/373607675	291 000	170
*					
*					

*** Загальна характеристика наведена мовою оригіналу**

Проаналізувавши вартісні та якісні показники об'єктів-аналогів та приймаючи до уваги методичні підходи щодо внесення відповідних коригувань до вартості об'єкту-аналогу, розрахуємо вартість об'єкту оцінки.

Основним елементами порівняння, що впливають на вартість об'єкту оцінки, будуть умови фінансових розрахунків та фізичні характеристики, що включають в себе коректування на технічний стан (фізичний знос) і розходження в об'ємно-планувальних характеристиках.

Інші елементи порівняння, які були наведені вище, нівелювалися в процесі підбору об'єктів-аналогів, іншими словами, якщо їхнє значення переводити в математичну модель, то вони дорівнюють одиниці.

Докладний аналіз підтверджує вибір елементів порівняння:

1. Передані права власності на об'єкт оцінки. Умови угоди допускають, що покупець об'єкту оцінки, після завершення угоди, набуває повне право власності на придбаний об'єкт нерухомості. Дане припущення цілком відповідає з умовами продажу об'єктів-аналогів, покупець, у випадку оплати, одержує повне право власності, таким чином $K_{пр.собств} = 1 (0\%)$.
2. Умови продажу. Обрані аналоги реалізуються на відкритому ринку та при вільному волевиявленню продавця, тобто є вільний продаж.
3. Умови фінансових розрахунків при придбанні, як об'єкти-аналоги, так і об'єкт оцінки – розрахунок покупця з продавцем на дату продажу, тобто на протязі 1-10 банківських днів. Однак в силу об'єктивних обставин, ми можемо оперувати тільки даними про вартість пропозиції до продажу, в той час як реальна ціна продажу в більшості випадків на 10-20 % нижче за рахунок торгу покупця з продавцем.
4. Динаміка угод на ринку. Враховуючи розвиненість як первинного, так і вторинного ринку нерухомості, в якості аналогів підбиралися об'єкти, що виставлялися до продажу у термін, максимально наближений до дати оцінки.
5. Місце розташування. Відібрані аналоги розташовані в безпосередній близькості до об'єкту оцінки. В даному випадку коригування не

застосовувалося.

6. Фізичні характеристики. Визначають корисність (а отже, і вартість) самого об'єкта оцінки. По даному елементу порівняння, вартість аналогів необхідно коректувати по двох напрямках: по-перше, коригування на розбіжність технічного стану; по-друге, коригування на розбіжність в об'ємно-планувальних характеристиках та функціональному призначенні.

Загальновідомо, що найбільш привабливими об'єктами на ринку комерційної нерухомості є приміщення, що розташовані на 1 поверсі та мають окремий вхід. Особливо це стосується торговельної нерухомості та приміщень відділення банків. Виключенням є приміщення, що розташовані у торговельних та офісних центрах, де є ліфт, а привабливість місця розташування бутіку або офісного приміщення є однаковою для всіх поверхів. В інших випадках поверховість має великий вплив на вартість об'єкту або ціну оренди. Адже незручності пов'язані з доступом до приміщень (в даному випадку - необхідність подолання сходів, прохід через інші приміщення) впливають на привабливість об'єкту знижуючи її, а отже знижуючи і вартість об'єкту або величину орендної плати. Даний вплив має різне відсоткове значення в залежності від регіону, функціонального призначення об'єкту, процесів та тенденцій, що демонструє ринок нерухомості, суб'єктивних переконань та побажань власника або орендаря. Тому величина поправки на поверховість, що застосовується Оцінювачем, заснована на досвіді та здоровому глузді і проводиться згідно схеми, наведеної нижче:



Згідно даної схеми, об'єкти, що розташовані на першому та другому поверсі в порівнянні з першим в середньому на 5 % дешевші; на другому поверсі та вище - на 10%; а місце розташування в напівпідвалі (цоколі) чи підвалі при інших однакових умовах знижує вартість об'єкту від 10% до 20%. Це пояснюється відсутністю віконних отворів, а, отже, природного освітлення; підвищеною вологістю повітря в приміщеннях; часто низькою висотою стелі та відсутністю вентиляції; наявністю інженерних труб, комунікацій будинку, що відкрито проходять в приміщеннях тощо.

Площа об'єкта істотно впливає не тільки на його вартість в цілому, а й на вартість 1 кв.м. Так, наприклад, для невеликих площ, як правило, вартість одного кв.м буде більшою ніж вартість 1 кв.м. об'єктів з великою площею.

Невідповідність площі об'єкта – порівняння і площі оцінюваного об'єкта повинна певним чином відображатись і в ціні 1 кв.м. площі об'єкта порівняння і вартості 1 кв.м. площі об'єкта оцінки. Цю невідповідність можна врахувати наступним чином

де коефіцієнт К визначається за формулою:

$$C_o = C_u \times K$$

якщо $S_a < S_o$

якщо $S_a > S_o$

$$K = \left(\frac{S_a}{S_o} \right)^{\frac{0,1 \cdot S_o}{(S_a + S_o)}}$$

В цих співвідношеннях:

C_o – скоректована вартість об'єкта оцінки,
 S_o – загальна площа об'єкта оцінки,
 C_a – ціна пропозиції об'єкта порівняння,
 S_a – загальна площа об'єкта порівняння,

7. Коригування на внутрішній (фізичний) стан об'єкта.

Під внутрішнім станом об'єкта розуміється наявність комунікацій, телефонних ліній, необхідність ремонту приміщень, виконаний ремонт, рівень цього ремонту, тощо. Найбільш просто врахувати відмінність по фактору «внутрішній стан» це - скоректувати наявність чи відсутність внутрішніх (до об'єктів) поліпшень на вартість необхідних витрат, які необхідно зробити, щоб об'єкт порівняння став однаковим (за рівнем внутрішніх поліпшень) до об'єкту оцінки. Величина цих витрат в кожному індивідуальному випадку визначається окремо. На сайті <http://remontik.com.ua/articles-view-1537> наведена орієнтована вартість комплексного ремонту з вартістю "чорнових" і "чистових" матеріалів і зазвичай вона складає:

- Косметичний ремонт 50-150 у.о. за м.кв.

- Ремонт "Економ - клас" 150-300 у.о. за м.кв.
- Ремонт "Бізнес - клас" 300-500 у.о. за м.кв.
- Ремонт "Перший клас" 500-600 у.о. за м.кв.
- Ремонт "Ексклюзив" від 600 у.о. за м.кв.

З телефонної розмови з ріелторами, які пропонують об'єкти до продажу з'ясувалося, що їх стан добрий, а по окремим, потребують косметичного ремонту. В залежності від стану, скоригуємо вартість об'єкту оцінки.

8. Функціональне призначення. Об'єкт оцінки є комплексом складських будівель з офісними приміщеннями, які аналоги №1-6. Але співвідношення питомої ваги виробничо-складських та адміністративних площ має різний характер.

Дане коригування розраховується на підставі збірників УПВВ, як відношення відновної вартості «Адміністративних та комунально-побутових будинків» об'ємом до 10 000 куб. м. (УПВВ №26, том 2, табл. №52) і «Торгових баз, складів, сховищ» (УПВВ №36, відділ 3, табл. 29): $20,2 / 15,0 = 1,35$ (округлена). Тобто коригування у вигляді надбавки до вартості Адміністративно-офісних площ у розмірі 35 %.

Розрахунок величини коригування на питому вагу адміністративних приміщень приведено в таблиці нижче:

Показник	Об'єкт оцінки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Загальна площа комплексу, кв.м.	1 580,60	400,00	1 997,80	1 800,00	2 500,00	2 700,00	1 711,00
Загальна площа адміністративних приміщень, кв.м.	262,40	140,00	150,00	100,00	1 534,00	100,00	150,00
Питома вага адміністративних приміщень, %	16,03%	35,00%	7,51%	5,56%	61,36%	3,70%	8,77%
Коефіцієнт коригування на питому вагу адміністративних приміщень	-	-6,64%	2,98%	3,67%	-15,87%	4,31%	2,54%

залежності від впливу зазначених факторів скоригуємо вартість об'єкту оцінки. Розрахунок вартості об'єкту оцінки порівняльним

підходом наведено в табл. 5.2.

Розрахунок вартості об'єкту оцінки порівняльним підходом

Таблиця 5.2

Показники	Об'єкт оцінки	Аналоги					
		№1	№2	№3	№4	№5	№6
Ціна продажу (пропозиції), дол.США/м ²		159	200	133	170	76	170
Право власності на нерухомість	Повне право власності. Земельна ділянка у власності	Повне право власності. Земельна ділянка в оренді	Повне право власності. Земельна ділянка в оренді	Повне право власності. Земельна ділянка в оренді	Повне право власності. Земельна ділянка в оренді	Повне право власності. Земельна ділянка в оренді	Повне право власності. Земельна ділянка в оренді
Коригування на право власності на нерухомість		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скоригована вартість, дол.США/м ²		167	210	140	179	80	179
Умови продажу	Ринкові (без ПДВ)	Ринкові (з ПДВ)	Ринкові (з ПДВ)	Ринкові (з ПДВ)	Ринкові (з ПДВ)	Ринкові (з ПДВ)	Ринкові (з ПДВ)
Коригування на умови продажу		16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%
Скоригована вартість, дол.США/м ²		139	175	117	149	66	149
Умови фінансових розрахунків	Комерційні	Комерційні (знижка на торг)	Комерційні (знижка на торг)	Комерційні (знижка на торг)	Комерційні (знижка на торг)	Комерційні (знижка на торг)	Комерційні (знижка на торг)
Коригування на умови фінансових розрахунків		20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Скоригована вартість, дол.США/м ²		111	140	93	119	53	119
Умови ринку (дата продажу)	жовтень, 2020	жовтень, 2020	жовтень, 2020	жовтень, 2020	жовтень, 2020	жовтень, 2020	жовтень, 2020
Коригування на умови ринку		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скоригована вартість, дол.США/м ²		111	140	93	119	53	119
Місце розташування	Броварський р-н., с. Зазим'є	Броварський р-н., с. Зазим'є	Броварський р-н., с. Зазим'є	Броварський р-н., с. Зазим'є	м. Бровари (пром.зона)	м. Бровари (пром.зона)	м. Бровари (пром.зона)
Коригування на місце розташування		0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Скоригована вартість, дол.США/м ²		111	140	93	107	48	107
Об'ємно-планувальні							
характеристики:							
Поверх	комплекс будівель та споруд	комплекс будівель та споруд	комплекс будівель та споруд	комплекс будівель та споруд	комплекс будівель та споруд	комплекс будівель та споруд	комплекс будівель та споруд
Коригування на поверх		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площа, м ²	1 580,60	400,00	1 997,80	1 800,00	2 500,00	2 700,00	1 711,00
Коригування на площу (Sa/So) ^{0,05}		0,87	1,02	1,01	1,04	1,05	1,00
Скоригована вартість, дол.США/м ²		96	143	94	112	50	108
Стан конструкт. елементів, оздоблення, ремонт	"стандарт"						
	Стан - задовільний						
Коригування на технічний стан та оздоблення		0,00%	0,00%	0,00%	20,00%	-20,00%	0,00%
Скоригована вартість, дол.США/м ²		96	143	94	89	60	108
Функціональне призначення	виробничо-складський	виробничо-складський	виробничо-складський	виробничо-складський	виробничо-складський	виробничо-складський	складський
Коригування на функціональне призначення	комплекс з адмін.блоком	комплекс з адмін.блоком	комплекс з адмін.блоком	комплекс з адмін.блоком	комплекс з адмін.блоком	комплекс з адмін.блоком	комплекс з адмін.блоком
Скоригована вартість, дол.США/м ²		6,64%	-2,98%	-3,67%	15,87%	-4,31%	-2,54%
		90,1	147,2	97,7	75,2	63	110
		97,24	дол.США/кв.м.	середнє значення числового ряду*			
		93,86	дол.США/кв.м.	медіана			
Розрахункова вартість об'єкта оцінки:		93,87	дол.США/кв.м.	розрахункове значення (загальна вартість з округленням / загальну площу)			
		153 653,00	дол.США				
		4 347 000,00	грн.				

Таким чином, вартість об'єкту оцінки, що визначена порівняльним підходом складає 4 347 000,00 грн. без врахування ПДВ (з врахуванням вартості земельної ділянки).

Розрахунок вартості об'єкту оцінки дохідним підходом

Як зазначалося в п.3.2, сутність загально визначених підходів визначення вартості компанії з точки зору доходності ґрунтується на тому, що потенційний інвестор не заплатить за об'єкт суму більшу, ніж поточна вартість майбутніх доходів від володіння ним. Іншими словами, оцінка об'єкта за методом прибутковості базується на мотивах типового інвестора, який визначає цінність об'єкта на основі очікуваного прибутку, якій він може одержати у майбутньому від його експлуатації у порівнянні з альтернативним вкладенням капіталу.

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

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.

Інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні та (або) очікувані доходи та витрати об'єкта оцінки або подібного майна. Оцінювач прогнозує та обґрунтовує обсяги доходів та витрат від сучасного використання об'єкта оцінки, якщо воно є найбільш ефективним, або від можливого найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від

існуючого використання.

Метод прямої капіталізації доходу застосовується у разі, коли прогнозується постійний за величиною та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується у часі. Капіталізація чистого операційного доходу здійснюється шляхом ділення його на ставку капіталізації.

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) застосовується у разі, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки є неоднаковими за величиною, непостійними протягом визначеного періоду прогнозування або якщо отримання їх обмежується у часі. Прогнозовані грошові потоки, у тому числі вартість реверсії, підлягають дисконтуванню із застосуванням ставки дисконту для отримання їх поточної вартості.

Враховуючи мету оцінки та певну достовірність двох зазначених методів, доцільно використовувати метод прямої капіталізації доходу. Цей метод заснований на перетворенні доходу, що отримується від експлуатації об'єкта за рік, у вартість, за допомогою коефіцієнта капіталізації. Даний метод формалізується наступним чином:

$$C = \frac{ЧОД}{k} \quad (5.2)$$

де, C – вартість об'єкту оцінки;

$ЧОД$ – чистий операційний дохід від експлуатації об'єкта (як правило, за рік)

k – коефіцієнт капіталізації, який дозволяє перевести щорічний майбутній чистий операційний дохід у поточну вартість

(безризикова ставка та компенсаційні надбавки за ризики).

Ставка капіталізації та ставка дисконту визначаються шляхом аналізу інформації про доходи від використання подібного майна та його ринкові ціни або шляхом порівняльного аналізу дохідності інвестування в альтернативні об'єкти (депозити, цінні папери, майно тощо).

У нашому випадку, коли оцінюються офісні приміщення з довгостроковими договорами оренди, застосовуємо метод прямої капіталізації, коли ставка капіталізації визначається на дату оцінки методом дисконтованих потоків з врахуванням факту зростання орендних платежів з року в рік з постійним темпом (темпом зростання платежів зумовлюється інфляцією, точніше збільшенням орендних платежів на індекс інфляції).

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна

з метою проведення аналізу умов оренди (розміру орендної плати та типових умов оренди) або інформації про використання подібного нерухомого майна;

- прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) (як правило за рік з дати оцінки). Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами, рентний дохід - як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, що отримується на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника;
- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;
- розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу або рентного доходу на ставку капіталізації.

Для визначення можливих потоків доходів оцінюваного об'єкта приймаємо до уваги той факт, що інформація про середньоринкову вартість оренди приміщень, подібних за своїми якостями до оцінюваних в плані місце розташування базується на даних пропозицій ринку оренди, які подаються до агентств нерухомості і висвітлюються в мережі Інтернет, зокрема на сайтах: www.olx.ua, www.aviso.ua тощо.

Інформація про аналоги об'єктів оренди, що близькі до оцінюваного, приведені в Таблиці 5.3.

Таблиця 5.3

Загальна характеристика об'єктів, обраних в якості аналогів

№	Місце розташування	Загальна площа, м ²	Загальна характеристика	Вартість пропозиції	
				грн. в місяць	1 кв.м. ²
1	Броварський р-н., с. Погреби	9 000,0	Отдельная огороженная территория под видеонаблюдением и круглосуточной охраной. Общая площадь евро-склада 9000м-кв. Разбитый на ячейки бшт. по 1080кв.м и 2шт. по 1260кв.м есть возможность объединения. Склад тёплый при наружной температуре в -20 в складе без отопления +4. Отопления и кондиционирования в самих складах Высота потолка 9 метров, до металло конструкции 6,5м антипылевой пол, двое автоматических ролетных ворот, наружное и внутреннее светодиодное освещение. Стены и крыша изготовлены из высококачественных сэндвич панелей. Внутри склада находятся офисные помещения площадью 100м2. (4 кабинета, 2санузла, раздевалка, комната кладовщика). Объект имеет удобный подъезд, парковку легковых и грузовых транспортных средств. Поставщик электроэнергии "Киевэнерго", наличие 380V до 100 кВт. Есть возможность увеличения мощности. Арендная ставка 100 грн. + НДС+ обслуживание+ к.у. Оплата первый месяц + залог. Без комиссии для арендатора. Въездные каникулы обсуждаются. Ищем надежным, платежеспособных арендаторов, на долгосрочную аренду. Чтобы получить дополнительную информацию или назначить просмотр, звоните или пишите по номеру +38(098)(Viber WhatsUpp Telegram) Без выходных / 7:00 - 21:00 https://megamakler.com.ua/pogreby-selo-kv-brovarskij-rajon/3660564/	100,00	
2	Броварський р-н., с. Погреби	230,0	Сдам в Аренду помещение Киев, Троещина, район ТЕЦ6, Погребы, Промзона. Сдам в аренду помещение 230 м2. Офис 54м2 и пром зона 176 м2. Электричество 220 и 380. Санузел. Торг есть. Желательно сдам под склад или под маленькое чистое производство. Охрана 24/7. https://www.olx.ua/obyavlenie/sdam-v-arendu-pomeschenie-kiev-troeschina-rayon-tets6-pogreby-promzona-IDA5KCI.html#0cd37a4678	15 000	65,22
3	Вишгородський р-н., с. Нові Петрівці	250,0	Аренда здания 250м под любой вид деятельности. Вишгородський р-н. с.Новые Петровцы. заезд с главной автомагистрали Территория 20 соток. https://100realty.ua/object/374053068	25 000	100,00
4	Вишгородський р-н., с. Новосілки	530,0	Хозяин сдает в аренду: цех бывшего пром.предприятия переработки площадью 530 кв.м., помещение склада - 105 кв.м., земельный участок промышленного назначения - 0,7 га (Акт на право постоянного пользования); Гараж для грузового транспорта. Коммуникации: Скважина, Канализация, Электричество. Есть возможность использования обекста под склад. Возможна установка ангаров. Территория обнесена бетонным забором. Адрес, с.	21 600	40,75

5	м. Бровари (пром. зона)	1 180,0	В аренду предлагается часть складского помещения площадью 1182 м2, в Броварском районе с круглосуточным доступом. Помещение сухое, не отапливаемое. Удобные подъездные пути, хорошая транспортная развязка. Характеристика помещения: - Высота потолков 10 м - Ровный шлифованный бетонный пол - Двое роллетных ворот - Охранная сигнализация - Видеонаблюдение внутри склада - Внешнее видеонаблюдение Склад можно делить по 783 м2 или 399 м2. https://www.olx.ua/obyavlenie/arenda-skladskogo-pomescheniya-1180-m2-brovary-IDAxteq.html#05c66999f6	-	67,00
---	-------------------------	---------	---	---	-------

* Загальна характеристика наведена мовою оригіналу

Проаналізувавши вартісні та якісні показники об'єктів-аналогів та приймаючи до уваги методичні підходи щодо внесення відповідних коригувань до вартості об'єкту-аналогу, розраховуємо вартість об'єкту оцінки.

Основним елементами порівняння, що впливають на вартість об'єкту оцінки, будуть умови фінансових розрахунків та фізичні характеристики, що включають в себе коректування на технічний стан (фізичний знос) і розходження в об'ємно-планувальних характеристиках.

Функціональне призначення. Об'єкт оцінки є комплексом складських будівель з офісними приміщеннями, які аналоги №1-4.

Але співвідношення питомої ваги виробничо-складських та адміністративних площ має різний характер.

Дане коригування розраховується на підставі збірників УПВВ, як відношення відновної вартості «Адміністративних та комунально-побутових будинків» об'ємом до 10 000 куб. м. (УПВВ №26, том 2, табл. №52) і «Торгових баз, складів, сховищ» (УПВВ №36, відділ 3, табл. 29): $20,2 / 15,0 = 1,35$ (округлена). Тобто коригування у вигляді надбавки до вартості Адміністративно-офісних площ у розмірі 35%.

Розрахунок величини коригування на питому вагу адміністративних приміщень приведено в таблиці нижче:

Показник	Об'єкт оцінки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Загальна площа комплексу, кв.м.	1 580,60	9 000,00	230,00	250,00	530,00	1 180,00
Загальна площа адміністративних приміщень, кв.м.	262,40	100,00	54,00	50,00	200,00	100,00
Питома вага адміністративних приміщень, %	16,03%	1,11%	23,48%	20,00%	37,74%	8,47%
Коефіцієнт коригування на питому вагу адміністративних приміщень	-	5,22%	-2,61%	-1,39%	-7,60%	2,64%

Інші елементи порівняння, які були наведені вище, нівелювалися в процесі підбору об'єктів-аналогів, іншими словами, якщо їхнє значення переводити в математичну модель, то вони дорівнюють одиниці.

В залежності від впливу зазначених факторів скоригуємо вартість об'єкту оцінки. Розрахунок орендної ставки об'єкту оцінки порівняльним підходом наведено в табл. 5.4.

Розрахунок орендної ставки об'єкту оцінки порівняльним підходом

Таблиця 5.4

Показники	Об'єкт оцінки	АНАЛОГ				
		№1	№2	№3	№4	№5
Орендна ставка (пропозиція), грн./м²		100,00	65,22	100,00	40,75	67,00
Умови оренди	Ринкові (без ПДВ)	Ринкові (без ПДВ)	Ринкові (без ПДВ)	Ринкові (з ПДВ)	Ринкові (без ПДВ)	Ринкові (без ПДВ)
Коригування на умови оренди		0,0%	0,0%	16,7%	0,0%	0,0%
Скоригована вартість, грн./м²		100,00	65,22	83,33	40,75	67,00
Умови фінансових розрахунків	Комерційні	Комерційні (знижка на торг)	Комерційні (знижка на торг)	Комерційні (знижка на торг)	Комерційні (знижка на торг)	Комерційні (знижка на торг)
Коригування на умови фінансових розрахунків		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Скоригована вартість, грн./м²		90,00	58,70	75,00	36,68	60,30
Умови ринку (дата пропозиції)	жовтень, 2020	жовтень, 2020	жовтень, 2020	жовтень, 2020	жовтень, 2020	жовтень, 2020
Коригування на умови ринку		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скоригована вартість, грн./м²		90,00	58,70	75,00	36,68	60,30
Місце розташування	Броварський р-н, с. Зазим'є	Броварський р-н, с. Погреби	Броварський р-н, с. Погреби	Вишгородський р-н, с. Нові Петрівці	Вишгородський р-н, с. Новосілки	м. Бровари (пром. зона)
Коригування на місце розташування		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%
Скоригована вартість, грн./м²		90,00	58,70	75,00	36,68	54,27
Об'ємно-планувальні						

Показники	Об'єкт оцінки	АНАЛОГ И				
		№1	№2	№3	№4	№5
характеристики:						
Поверх	комплекс	комплекс	комплекс	комплекс	комплекс	комплекс
Коригування на поверх		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Площа, м²	1580,6	9000,0	230,0	250,0	530,0	1180,0
Коригування на площу (Sa/So) ^{0,05}		1,09	0,91	0,91	0,95	0,98
Скоригована вартість, грн./м²		98,01	53,21	68,27	34,67	53,39
Стан конструкт. елементів, оздоблення, ремонт	Категорія оздоблення - "Стандарт" Стан - задовільний	Категорія оздоблення - "Стандарт" Стан - добрий	Категорія оздоблення - "Стандарт" Стан - задовільний	Категорія оздоблення - "Стандарт" Стан - задовільний	Категорія оздоблення - "Стандарт" Стан - задовільний	Категорія оздоблення - "Стандарт" Стан - добрий
Коригування на технічний стан та оздоблення		30,0%	0,0%	0,0%	0,0%	30,0%
Скоригована вартість, грн./м²		68,60	53,21	68,27	34,67	37,37
Функціональне призначення	комплекс складських та адмін. приміщень	комплекс складських та адмін. приміщень	комплекс складських та адмін. приміщень	комплекс складських та адмін. приміщень	комплекс складських та адмін. приміщень	комплекс складських та адмін. приміщень
Коригування на функціональне призначення		- 5,2%	2,6%	1,4%	7,6%	-2,6%
Скоригована вартість, грн./м²		72,19	51,82	67,32	32,03	38,36
Розрахункова ставка орендної плати об'єкту оцінки:			52,35	грн./кв.м.		

При подальших обрахунках оцінювач вважає, що за оцінюваний об'єкт нерухомості, в тому стані в якому він є, орендар буде платити орендну плату не більше середньої (відкоригованої) по району, а саме 52,35 грн. за 1 кв.м. в місяць.

Крім того, допускаємо, що коефіцієнт зайнятості приміщень протягом року (внаслідок зміни орендаря, не здаючи площ в оренду) не перевищує 0,90. Коефіцієнт пов'язаний зі збором коштів від оренди протягом року для цих приміщень покладаємо рівним 0,95.

Показники орендної плати включають в себе податок на додану вартість і відносяться до «чистої» оренди, тобто витрати власника на комунальні послуги і податку на землю компенсуються орендарем.

Інші витрати (збори в бюджет, податки, страхування об'єкта, тощо) ми беремо такими, що не перевищують 10% від ефективного валового доходу.

Наступним кроком є визначення коефіцієнту капіталізації. Як зазначалося вище, найбільш поширеним методом визначення коефіцієнта капіталізації є кумулятивний метод (метод підсумовування), тобто визначається «без ризикова» ставка доходу на інвестиції та подальше її збільшення відповідно до додаткового ризику, який несе потенційний інвестор при даному вкладанні коштів у порівнянні з «без ризиковим» вкладанням капіталу.

Без ризикова ставка. Згідно із західною практикою оцінки бізнесу без ризикова ставка доходу визначається, виходячи з ставки доходів за довгостроковими державними облігаціями. Цей вибір обумовлений їх високою надійністю, що забезпечується гарантією держави, а також їх високою ліквідністю. Але в даний час в Україні практично немає державних цінних паперів, які у повній мірі відповідають поняттю «без ризикові цінні папери». Єдиною формою державних цінних паперів в Україні є облігації внутрішньої державної позики (ОВДП). Ці облігації користуються певним попитом на ринку, рівень якого часто коливається.

Українські ОВДП характеризуються наступними рисами, які не дозволяють вважати їх дійсно надійними в розумінні одержання стабільних прибутків:

- фіксовані ставки доходу, які періодично встановлюються Мінфіном;
- значний рівень коливань ставок;
- неможливість вільного повернення в будь-який час;
- нестабільне податкове законодавство щодо оподаткування прибутків по ОВДП.

Найменші ризики слід очікувати на тих фінансових ринках, на яких пропозиція по залученню стороннього капіталу найбільша, а умови залучення відносно стабільні і найменш схильні до коливання. На сьогоднішнім таким ринком в Україні можна вважати ринок валютних депозитів. Ставки за валютними депозитами на протязі тривалого періоду є найбільш стабільними в Україні.

При розрахунку ставки дисконту були враховані наступні види ризиків:

- Компенсація інфляційних очікувань – за допомогою цієї частини ставки прогнозується майбутня інфляція.
- Компенсація розходжень у ліквідності вкладень – на відміну від банківських вкладів оцінюваний об'єкт не може бути просто перетворений у готівку без істотних втрат у вартості.
- Компенсація розходжень в умовах вкладень – термін вкладення грошей у нерухомість значно більший у порівнянні з банківським вкладом, що підвищує ризик вкладень.
- Компенсація специфічних ризиків, властивих оцінюваному об'єкту – визначається індивідуально при наявності чи відсутності таких ризиків.
- Компенсація за невизначеність законодавчого регулювання – ця частина ставки повинна враховувати можливості змін в законодавстві.
- Компенсація за інвестиційний менеджмент – чим більш складні і ризиковані інвестиції в оцінюваний об'єкт, тим більше якісного управління вони вимагають; необхідність компетентного управління встановлюється за допомогою цієї частини ставки.

В умовах України найбільш доцільно в якості умовно безризикової ставки використовувати ставку по довгостроковим депозитним внескам у вільно конвертованій валюті в системних комерційних банках України в якості фінансової альтернативи може розглядатись будь – який актив, але прогнозування доходності та ризиків по інших активах як правило носить суб'єктивний характер і, як наслідок, точність і обґрунтованість прогнозування буде суттєво нижчою за обрану нами фінансову альтернативу.

Безризикова ставка прийнята по депозитних вкладах на період не менше 12 місяців з помісячним нарахуванням процентів. Оцінювачем за безризикову ставку прийнята середня ставка, за якою залучають кошти системні банки. Значення середньої конкурентної ставки складає 3,50 % (<https://bank.gov.ua/control/uk/allinfo>).

Визначення премій за ризики, притаманні оцінюваному об'єкту

Під ризиком розуміється ступінь визначеності (невизначеності), що характеризує досяжність у майбутньому деяких очікуваних результатів. Найбільш ймовірний інтервал значень премії за ризики, зв'язані з інвестуванням у конкретний об'єкт, складає від 0 до 5%, а саме:

- компенсація інфляційних очікувань – за допомогою цієї частини ставки прогнозується майбутня інфляція; приймаємо даний ризик у розмірі 1 %;
- компенсація за ризик через розходження в ліквідності вкладень встановлюється у зв'язку з тим, що інвестиції в об'єкти нерухомості на відміну від банківських вкладів не можуть бути терміново переведені у готівку без істотних втрат вартості у короткі терміни; оцінювач вважає, що розмір цієї компенсації для об'єкта оцінки може бути на рівні вище середнього значення, і приймається у розмірі 4%;
- компенсація за ризик, пов'язаний з різноманітними умовами вкладення, встановлюється у зв'язку з тим, що термін окупності вкладень в об'єкти нерухомості незрівнянно перевищують терміни банківських депозитів, прийнятих для порівняння, а відповідно вищий і процентний ризик вкладення; звичайно розмір цієї компенсації дорівнює розміру попередньої компенсації, у зв'язку з чим оцінювач приймає розмір компенсації за ризик у розходженні умов

вкладення рівним 1%;

- компенсація за ризик, пов'язаний з компетентністю управління, встановлюється у зв'язку з необхідністю управління інвестиціями в нерухомість в умовах жорсткої конкуренції; об'ємно – планувальні характеристики об'єкта оптимальні для існуючого використання, попит на подібні об'єкти середній, тому оцінюємо даний ризик стосовно об'єкта оцінки як середній, у розмірі 2,5%.

Розрахунок коефіцієнта капіталізації наведено у таблиці 5.5.

Для визначення вартості об'єкта оцінки методом прямої капіталізації скористуємося формулою 5.2 та методичними підходами, що були викладені вище. Послідовність розрахунку вартості об'єкта оцінки із застосуванням методу прямої капіталізації наведено у таблиці 5.6.

Таблиця

5.5 Визначення коефіцієнту капіталізації методом підсумовування

№	Показник	Надбавка за ризик, %
1	Ставка по депозитам розрахована на період 12 місяців за інформацією сайту: http://finance.ua	3,50
3	Базова безризикова ставка	2,87
<i>Ознаки наявності несистематичних ризиків</i>		
4	Коригування на розбіжності умов інвестування	3,00
5	Коригування на ліквідність	3,00
6	Коригування на інвестиційний менеджмент	3,00
7	Коригування на специфічні ризики, притаманні нерухомості	3,00
8	Погіршення загальної економічної ситуації	2,50
9	Інфляційні очікування	-1,00
	Ставка капіталізації	16,37

Таблиця 5.6

Розрахунок вартості об'єкта оцінки доходним підходом

Показник для розрахунку	Загальна площа, кв.м.	Ставка орендної плати, грн. в місяць	Потенційний валовий дохід, грн. в місяць	Коефіцієнт зайнято сті	Коефіцієнт недобору орендної плати	Дійсний валовий дохід, грн. в місяць
Доходи від орендної плати	1 636,80	52,35	85 679,72	0,85	0,95	69 186,37
Інші (супутні) доходи	-	-	-	-	-	-
Разом			69 186,37	грн. в місяць без ПДВ		
Податок на додану вартість (ПДВ)				грн. в місяць		
Ефективний валовий дохід (ЕВД)			69 186,37	грн. в місяць без ПДВ		
Резерв на заміщення в межах 5% від ЕВД			3 459,32			
Експлуатаційні витрати орендодавця:						
- комунальні послуги			компенсуються орендарем			
- податок на землю			компенсуються орендарем			
Інші витрати в межах 5% від ЕВД			13 837,27	грн. в місяць без ПДВ		
Чистий операційний дохід (ЧОД)			51 889,78	грн. в місяць без ПДВ		
Річний чистий операційний дохід (ЧОД)			622 677,36	грн. в рік без ПДВ		
Ставка капіталізації			0,1637	виходячи з таблиці 5.5		
Розрахункова вартість об'єкта оцінки			3 804 000,00	грн. без ПДВ		
			134 459,00	екв. дол. США		

Таким чином, вартість об'єкта оцінки, що визначена в рамках доходного підходу, складає 3 804 000,00 грн. без врахування ПДВ (з врахуванням вартості земельної ділянки).

5.5 Розрахунок вартості земельної ділянки порівняльним підходом

Процедура оцінки включає в себе наступні етапи:

- огляд об'єкту, вивчення документації та технічного стану;

- визначення можливостей щодо використання традиційних підходів для оцінки та розрахунку дійсної вартості об'єкту оцінки;

- вибір методології оцінки з урахуванням факторів, що впливають ззовні;
- власне оцінка та формування відповідних звітних документів.

Як зазначалось в п. 2.2 в загальному виді метод ринкового порівняння (метод аналогів продажу) формалізується наступним чином:

$$C_o = C_{an} \times K_{отл} \quad (5.3)$$

де: C_o – вартість об'єкту оцінки, грн.;

C_{an} – вартість аналога, грн.;

$K_{отл}$ – коефіцієнт, який враховує відмінність об'єкту оцінки від об'єкта-аналога.

В якості аналогів продажу була прийнята інформація за даними мережі Інтернет: газета "Aviso", www.aviso.ua, www.agent.ua та інші. З усього масиву, що включає інформацію про продаж аналогічних об'єктів, була відібрана інформація про продаж 5-и об'єктів нерухомості, які за своїми характеристиками максимально наближені до об'єкту оцінки.

Зведені дані відносно обраних аналогів приведена у таблиці 5.7.

Таблиця 5.7

Загальна характеристика об'єктів, обраних в якості аналогів

№	Місце розташування	Загальна площа, га	Загальна характеристика	Вартість пропозиції	
				дол.США	дол.США/сотк у
	Зазим'є	0,2000	Продам участок промышленного назначения на пром зоне в Зазимье там где Насинневый завод. Участок ровный, место идеальное! Коммуникац...! https://www.olx.ua/obyavlenie/pr-uch-20sot-zazime-prom-zona-na-prom-zone-4km-ot-kieva-IDyNe6E.html#eaa5ac6639	-	1 499
	м. Бровари (об'їзна дорога)	1,0000	Продажа земельного участка коммерческого назначения г. Бровары Земельна ділянка знаходиться у м. Бровари, Об'їзна дорога. Цільове призначення-землі комерційного призначення. Гарне місце для будівництва складських приміщень, станції технічного обслуговування автомобілів, споруд автомобільного транспорту тощо. Комунікації поруч. https://www.olx.ua/obyavlenie/prodazha-zemel'nogo-uchastka-kommercheskogo-naznacheniya-g-brovary-IDyTkgb.html#d169b444dc.promoted	35 000	350
	С. Красилівка	0,3400	Шикарный участок для бизнеса под любой вид деятельности. Участок ровный, прямоугольной формы, находится на трассе в с. Красилровка Броварской р-н. Размеры на фото в документах во вложении. 11.02 Для размещения и эксплуатации основных, подсобных и вспомогательных зданий и сооружений предприятий перерабатывающей, машиностроительной и другой промышленности https://www.olx.ua/obyavlenie/uchastok-promyshlennogo-naznacheniya-s-krasilovka-brovarskoy-r-n-IDAI5hl.html#d169b444dc	54 000	1 588
	Требух	1,0000	Продам участок 1 га для размещения и эксплуатации основных, вспомогательных и подсобных помещений и зданий предприятий перерабатывающей, машиностроительной и др. промышленности по ул. Гоголевской с. Требухов. Участок на фасаде дороги, по улице коммуникации, очень оживленное, перспективное и выгодное в транспортном отношении местоположение. Цена 500 у.е. сотка, топг. https://www.olx.ua/obyavlenie/prodam-uchastok-1ga-promyshlennogo-naznacheniya-nedaleko-ot-brovarskoy-okr-IDr21Qm.html#d169b444dc	-	500
3 4	Літки	0,5000	Продаж ділянки комерційного призначення в селі Літки, у напрямку Літочок. Фасад проїздної траси, асфальт з двох сторін. Можливо під магазин, ресторан, комплекс відпочинку, інше. Без посередників. https://www.olx.ua/obyavlenie/fasadnyy-uchastok-pod-kommertsiyu-selo-letki-IDzF05q.html#d169b444dc	-	700

* Загальна характеристика об'єктів порівняння викладена мовою оригіналу

Проаналізувавши вартісні та якісні показники об'єктів-аналогів та приймаючи до уваги методичні підходи щодо внесення відповідних коригувань до вартості об'єкту-аналогу, розрахуємо вартість об'єкту оцінки.

Основним елементами порівняння, що впливають на вартість об'єкту оцінки, будуть умови фінансових розрахунків та фізичні характеристики, що включають в себе коректування на технічний стан (фізичний знос) і розходження в об'ємно-планувальних характеристиках.

Інші елементи порівняння, які були наведені вище, нівелювалися в процесі підбору об'єктів-аналогів, іншими словами, якщо їхнє значення переводити в математичну модель, то вони дорівнюють одиниці.

Докладний аналіз підтверджує вибір елементів порівняння:

1. Передані права власності на об'єкт оцінки. Умови угоди допускають, що покупець об'єкту оцінки, після завершення угоди, набуває повне право власності на придбаний об'єкт нерухомості. Дане припущення цілком відповідає з умовами продажу об'єктів-аналогів, покупець, у випадку оплати, одержує повне право власності, таким чином $K_{пр.собств} = 1 (0\%)$.
2. Умови продажу. Об'єкт оцінки та об'єкти-аналоги реалізується на відкритому ринку та при вільному волевиявленню продавця. В обох випадках є вільний продаж, таким чином $K_{всл.пр.} = 1 (0\%)$
3. Умови фінансових розрахунків при придбанні, як об'єкти-аналоги, так і об'єкт оцінки – розрахунок покупця з продавцем на дату продажу, тобто на протязі 1-10 банківських днів. Однак в силу об'єктивних обставин, ми можемо оперувати тільки даними про вартість пропозиції до продажу, в той час як

реальна ціна продажу в більшості випадків на 10-20 % нижче за рахунок торгу покупця з продавцем, а також комісійних агентств нерухомості. В даному випадку, обираємо середнє значення.

4. **Динаміка угод на ринку.** Враховуючі розвиненість ринку землі в даному районі, в якості аналогів підбиралися об'єкти, що виставлялися до продажу у термін, максимально наближений до дати оцінки, таким чином $K_{d,p} = 1 (0\%)$.

5. **Місце розташування.** Відібрані аналоги розташовані в одному адміністративно-територіальному районі та максимально наближені до об'єкту оцінки.

6. **Фізичні характеристики.** Визначають корисність (а отже, і вартість) самого об'єкта оцінки. По даному елементу порівняння, вартість аналогів необхідно коректувати по двох напрямках: по-перше, коригування на розбіжність в об'ємно-планувальних характеристиках та наявності комунікацій; по-друге розбіжність функціонального призначення.

В залежності від впливу зазначених факторів скоригуємо вартість об'єкту оцінки. Розрахунок вартості об'єкту оцінки порівняльним підходом наведено в табл. 5.8.

Таблиця 5.8

Розрахунок вартості об'єкту оцінки порівняльним підходом

Показники	Об'єкт оцінки	АНАЛОГИ				
		№1	№2	№3	№4	№5
Ціна продажу (пропозиції), дол.США/сотку		1 499	350	1 588	500	700
Право власності на нерухомість	Повне право власності	Повне право власності	Повне право власності	Повне право власності	Повне право власності	Повне право власності
Коригування на право власності на нерухомість		0%	0%	0%	0%	0%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		1 499	350	1 588	500	700
Умови продажу	Ринкові	Ринкові	Ринкові	Ринкові	Ринкові	Ринкові
Коригування на умови продажу		0%	0%	0%	0%	0%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		1 499	350	1 588	500	700
Умови фінансових розрахунків	Комерційні	Комерційні (знижка на торг)	Комерційні (знижка на торг)	Комерційні (знижка на торг)	Комерційні (знижка на торг)	Комерційні (знижка на торг)
Коригування на умови фінансових розрахунків		10%	10%	10%	10%	10%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		1 349	315	1 429	450	630
Умови ринку (дата продажу)	жовтень 2020 р.	жовтень 2020 р.	жовтень 2020 р.	жовтень 2020 р.	жовтень 2020 р.	жовтень 2020 р.
Коригування на умови ринку		0%	0%	0%	0%	0%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		1 349	315	1 429	450	630
Місце розташування	Броварський р-н., с. Зазим'є	Броварський р-н., с. Зазим'є	м. Бровари (об'їзна дорога)	Броварський р-н., с. Красилівка	Броварський р-н., с. Требухів	Броварський р-н., с. Літки
Коригування на місце розташування		0%	0%	0%	0%	0%
Скоригована вартість, дол.США/сотку		1 349	315	1 429	450	630
Об'ємно-планувальні характеристики:						
Площа, га	0,6225	0,2000	1,0000	0,3400	1,0000	0,5000
Коригування на площу $(S_a/S_o)^{0,05}$		0,94	1,02	0,97	1,02	0,99
Скоригована вартість, дол.США/сотку		1 275	323	1 387	461	623
Наявність комунікацій	всі комунікації	всі комунікації	всі комунікації	всі комунікації	всі комунікації	всі комунікації
Коригування на наявність		0%	0%	0%	0%	0%

Отже, як видно з вищенаведених розрахунків вартість функціонального аналогу об'єкту оцінки, визначена порівняльним підходом, становить 1 097 695,00 грн.

6. ОСНОВНІ ВИСНОВКИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

В основі узгодження результатів оцінки лежить процедура обґрунтування остаточного судження щодо досягнення кінцевої мети оцінки. У даному випадку – це визначення ринкової вартості

для прийняття управлінських рішень.

В результаті проведених розрахунків ми отримали наступні вартісні показники:

Таблиця 6.1

Розрахункова вартість об'єкту оцінки, грн. без ПДВ

№ п/п	Об'єкт оцінки	Підхід, що застосовувався для розрахунку вартості		
		Витратний	Порівняльний	Дохідний
1.	комплекс з надвірними будівлями та спорудами (згідно опису), що розташований за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, будинок 20 та земельна ділянка загальною площею 0,6225 га. (кадастровий номер 3221282801:01:022:0037), що знаходиться за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, 20	не застосовувався	4 347 000,00	3 804 000,00

В більшості випадків, при оцінці нерухомості підхід аналогів продажу дає результат, який можна вважати більш достовірним при розрахунку ринкової вартості, тому що в ньому використано дані, отримані на відкритому ринку. Дане твердження є дійсним тільки у випадку досить розвинутого вторинного ринку купівлі-продажу аналогічного майна.

Спосіб визначення ринкової вартості з використанням доходного підходу в більшій мірі свідчить про рівень доходу, принесений від володіння даним майном, і пов'язана з цим інвестиційна привабливість об'єкта, а не сума коштів, витрачених на придбання складових активів.

Зважаючи, що порівняльний підхід є свого роду «консервативним» підходом, а доходний підхід – «прогнозним» підходом і приймаючи до уваги депресивний характер ринку нерухомого майна в Україні, приходимо до наступного висновку.

Консервативність порівняльного підходу (коли ціни пропозицій пропонуються спираючись на ціни минулих пропозицій) і прогноз доходного підходу (який свідчить, що на депресивному ринку падіння цін буде продовжуватися) урівноважуються, якщо довіру

до кожного із застосованих підходів взяти як один до одного. В цьому випадку результуюча вартість є середньоарифметичним значенням вартостей об'єктів об'єктованих в рамках вищезазначених двох підходів.

Для узгодження результатів по кожному методу оцінки застосуємо вагові коефіцієнти, що враховують ступінь вірогідності значень, отриманих різними методами:

$$B = B_v \times K_v + B_d \times K_d$$

де: B – узгоджена вартість;

B_v – вартість, визначена порівняльним підходом;

K_v – ваговий коефіцієнт порівняльного підходу (приймаємо на рівні - 0,50);

B_d – вартість, визначена доходним підходом (прямої капіталізації доходу);

K_d – ваговий коефіцієнт доходного підходу (приймаємо на рівні - 0,50).

Таблиця 6.2

Узгодження результатів оцінки, грн. без ПДВ

Об'єкт	Порівняльний		Дохідний		Розрахункова ринкова
	Розрахункова	Ваговий Розрахункова вартість	Ваговий	Ваговий	
комплекс з надвірними будівлями та спорудами (згідно опису), що розташований за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, будинок 20 та земельна ділянка загальною площею 0,6225 га. (кадастровий номер 3221282801:01:022:0037), що знаходиться за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, 20	4 347 000,00	0,5	3 804 000,00	0,5	4 075 500,00

Таким чином, на підставі проведених розрахунків оцінювач робить висновок, що ринкова вартість об'єкту оцінки, яким є: нежитловий комплекс з надвірними будівлями та спорудами (згідно опису), що розташований за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, будинок 20 та земельна ділянка загальною площею 0,6225 га. (кадастровий номер 3221282801:01:022:0037), що знаходиться за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, 20 визначена на рівні 4 075 500 грн. 00 коп. без врахування ПДВ, що еквівалентно 144 056 дол. США 00 центів, в том числі:

- Комплекс з надвірними будівлями та спорудами (згідно опису), що розташований за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, будинок 20 – 2 977 805,00 грн. без врахування ПДВ (екв. 105 256,00 дол. США);
- Земельна ділянка загальною площею 0,6225 га. (кадастровий номер 3221282801:01:022:0037), цільове призначення – під логістичний центр з виробничими потужностями, що знаходиться за адресою: Україна, Київська область, Броварський район, селище Зазим'є, вулиця Київська, 20 – 1 097 695,00 грн. без врахування ПДВ (екв. 38 800,00 дол. США);

ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Оцінювач, що підписав даний Звіт цим стверджує наступне:

- викладені в Звіті факти вірні і відповідають дійсності;
- аналіз та висновки Звіту обмежені сформульованими у Звіті допущеннями та умовами;
- кваліфікація та освіта виконавця Звіту відповідає вимогам проведення оцінки;
- виконавець Звіту має досвід оцінки майна на території України;
- оцінка виконана відповідно до вимог національних стандартів оцінки і узгоджується з міжнародними стандартами оцінки;
- виконавець Звіту та Суб'єкт оціночної діяльності, що підписали Звіт, не мають ні теперішньої, ні очікуваної зацікавленості в оцінюваному об'єкті і діяли неупереджено по відношенню до сторін, що мають відношення до оцінюваного об'єкта;
- винагорода виконавця Звіту не пов'язана з результатами Звіту та наслідками його використання;

Оцінювач:

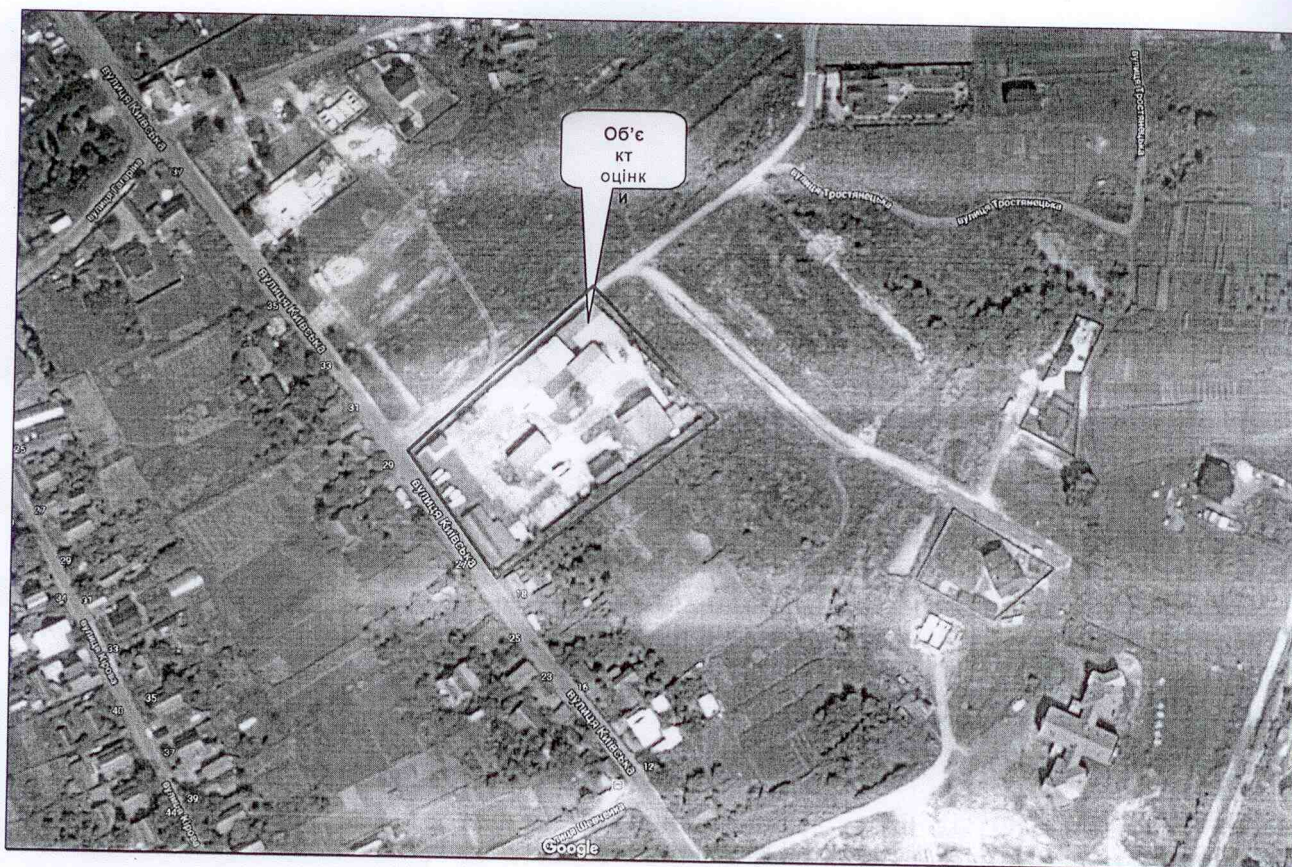


A.I. Войт

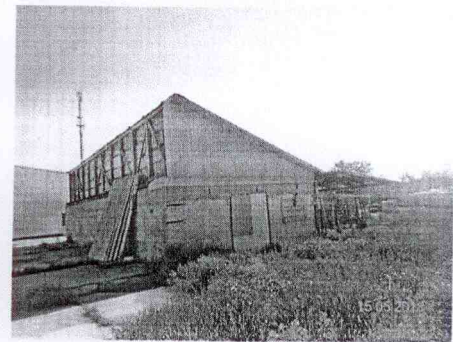
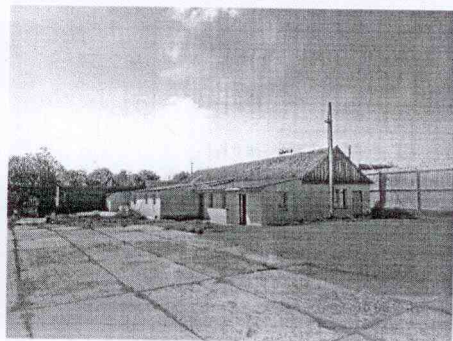
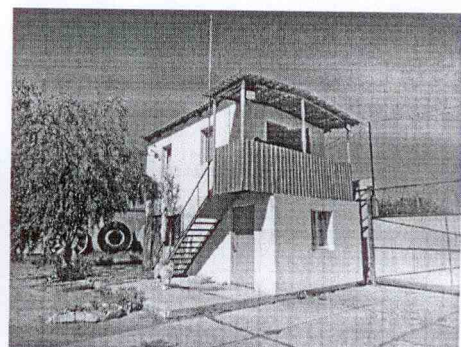
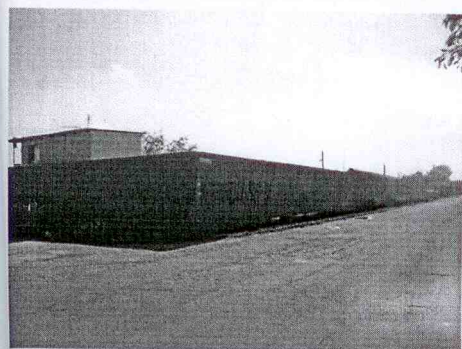
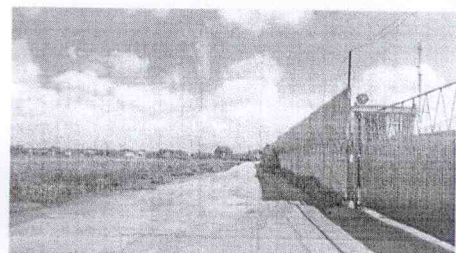
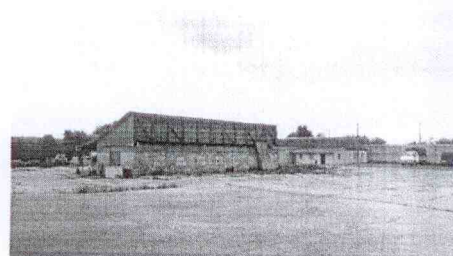
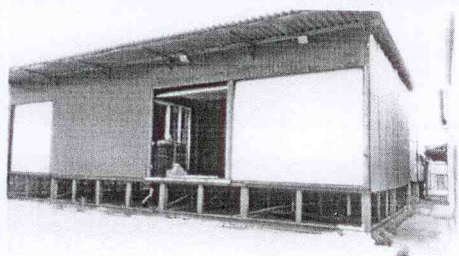
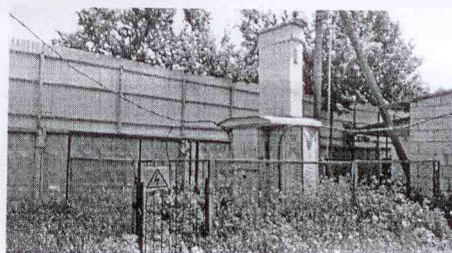
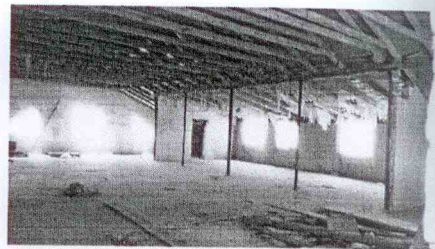
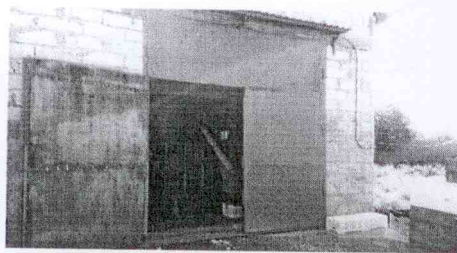
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

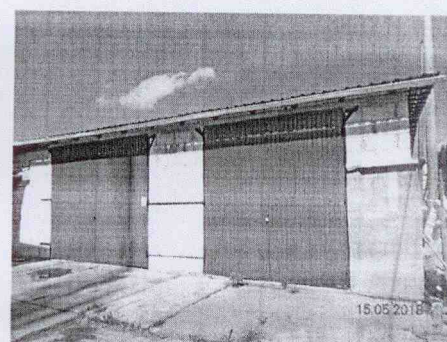
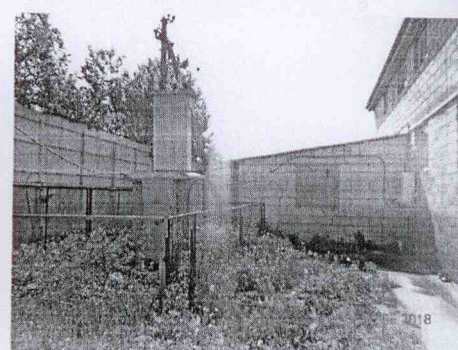
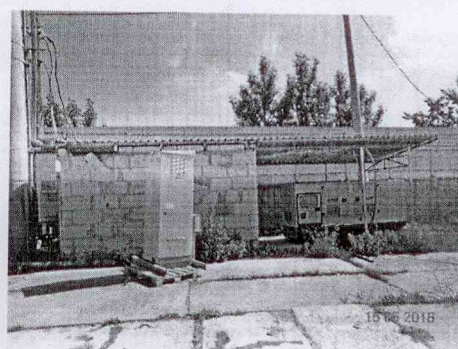
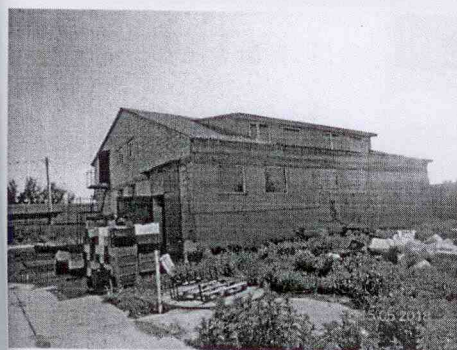
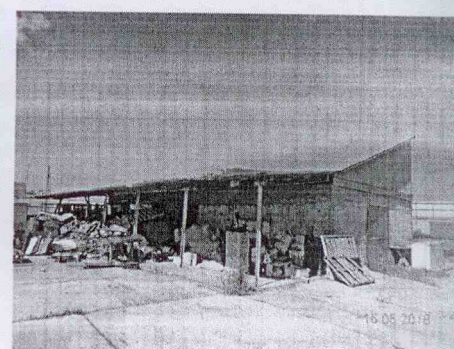
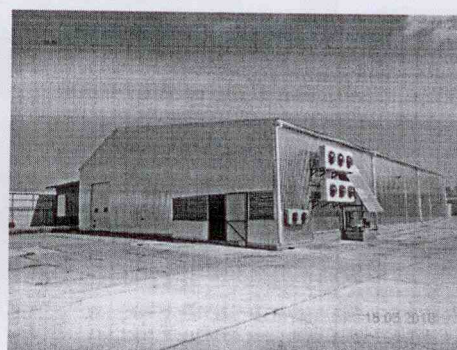
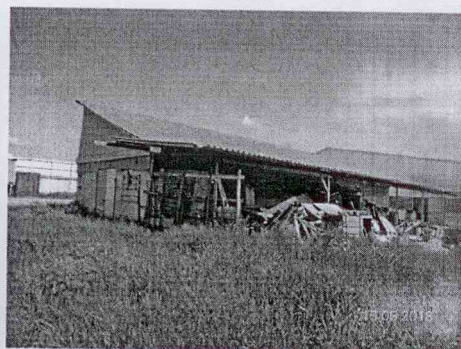
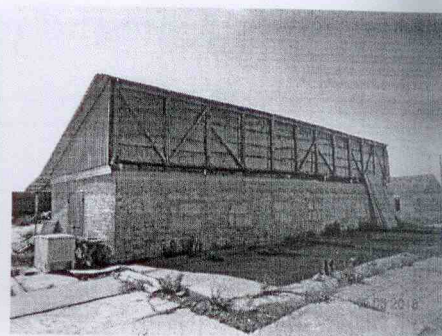
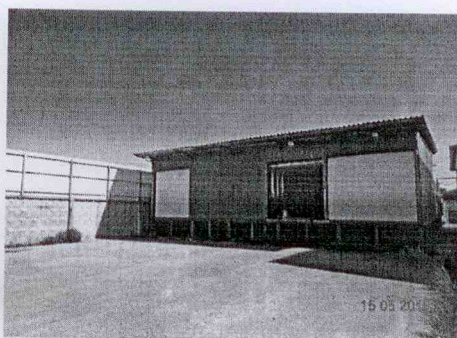
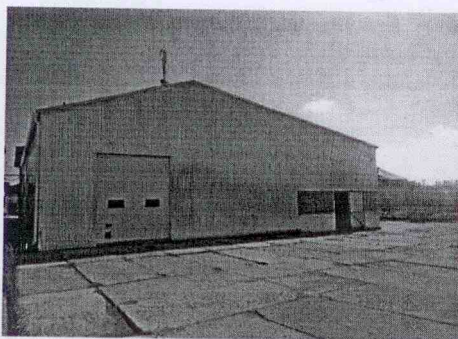
1. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III.
2. Прозаставу. Закон України від 02.10.1992 р. № 300654-XII.
3. Національний стандарт № 1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав”. Затверджений Постановою Кабінету міністрів України № 1440 від 10 вересня 2003 р.
4. Методика оцінки вартості майна під час приватизацій та корпоратизації. Затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 12.10.2000 р. № 1554.
5. Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду майна державних підприємств та організацій. Затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 12.11.1993 р. № 923.
6. Положення про порядок укладення угоди на проведення експертної оцінки майна. Затверджено наказом Фонду держмайна України від 08.01.1998 р. № 16.
7. Положення про визначення вартості об'єктів приватизації з урахуванням їхньої потенційної прибутковості. Затверджено наказом Фонду держмайна України, Мінекономіки, Мінфіну, Мінстату України від 27.02.1995 р. № 216/40/30/63.
8. Порядок експертної оцінки нематеріальних активів. Затверджено Фондом державного майна України та Державним комітетом України з питань науки і технології від 27.07.1995 р. № 969/97.
9. Інструкція про порядок державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності юридичних та фізичних осіб. Затверджено наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 09.06.1998 р. № 121.
10. Федотова М.А. Сколько стоит бизнес? – М.: Перспектива, 1996. – 103 с.
11. Оценка объектов недвижимости: Теоретические и практические аспекты. / Под. ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
12. Семененко Б.А. Теоретические и практические вопросы экспертной оценки. – Сумы: "Инициатива", 1998. – 128 с.
13. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Практикум з оцінки міських земель. – К.: видавництво УАДУ при Президентіві України, 1997. – 52 с.
14. Актуальные проблемы приватизации и оценки имущества: Сб. науч. трудов. / Под. ред. Б.А. Семененко – Сумы: ИИЦ УАБД, 1997. – 174 с.
15. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утвержденные Госстроем СССР в 1970-1972 годах.
16. Правила оценки физического износа жилых зданий / Утв. Госкомитетом Укр. по жилищно-коммунальному хозяйству от 2 июля 1993 г. № 52.
17. Порядок визначення вартості будівництва, що здійснюється на території України. ДБН-IV-16-95. – К., 1995. – 88 с.
18. Ціни у будівництві: Щоквартальні інформаційні довідники. – К., Мінстат України.
19. Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.69 г. Утверждены постановлением Госстроя СССР от 07.07.70 г. № 77.
20. Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.84 г. Утверждены постановлением Госстроя СССР от 11.05.83 г. № 94.
21. Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.91 г. Утверждены постановлением Госстроя СССР от 06.09.90 г. № 187.
22. Норми професійної діяльності оцінювача Українського товариства оцінювачів.
23. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. – СПб: изд-во гос. технич. ун-та, 1997. – 422 с.
24. Приватизація землі акціонерними товариствами: фінансування викупу / Вербінський О.М., Драпіковський О.І., Заяць В.М., Іванова І.Б., Пиріг А.Є. – К.: UKReis, 1999. – 92 с.
25. Федотова М.А. Сколько стоит бизнес? – М.: Перспектива, 1996. – 103 с.
26. Оценка объектов недвижимости: Теоретические и практические аспекты. / Под. ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
27. Семененко Б.А. Теоретические и практические вопросы экспертной оценки. – Сумы: "Инициатива", 1998. – 128 с.
28. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Практикум з оцінки міських земель. – К.: видавництво УАДУ при Президентіві України, 1997. – 52 с.
29. Актуальные проблемы приватизации и оценки имущества: Сб. науч. трудов. / Под. ред. Б.А. Семененко – Сумы: ИИЦ УАБД, 1997. – 174 с.
- 30.
31. Семененко Б.А., Телиженко А.М., Соколов Н.А. Приватизация и оценка городских территорий. – Сумы: ИПП "Мрия-1" ЛТД, 1999. – 250 с.
32. Пучковская И.И. Ипотека: Залог недвижимости. – Харьков: "Консум", 2000. – 132 с.
33. Управление портфелем недвижимости: Учебное пособие для вузов. – М.: Закон и право, ЮНИТИ, 1998. – 391 с.
34. Фридман Дж., Ордуз Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: "Дело Ltd.", 1995. – 480 с.
35. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости: Учебное пособие. – М.: РИО Мособлунполиграфиздата, 1994. – 231 с.

Розташування об'єкта оцінки в інфраструктурі населеного пункту



Зовнішній вигляд об'єкту оцінки та прилегла територія





Додаток 2

Інформація про об'єкти порівняння, що були використані при розрахунку вартості об'єкту оцінки

Продаж промислової нерухомості

Продам АНГАР СКЛАД - собственная подстанция на 100квт
 Зазимье, Киевская область, Броварский район
 Цена: 563 460 грн

Продам промышленное здание (ангар) с собственной подстанцией на 100 кВт. Здание имеет площадь 100 кв. м, высоту потолков 3 м. В основной части, при въезде в цех H=6 м, участок 8 соток, аренда, вокруг промзона, центральная дорога, в 500 м. жилая застройка, ст. М"Лесная" - 25 минут на авто.

Местоположение на карте

Продажа промышленного нежилого помещения (цех) в 15 км. от Киева в Броварском районе, Зазимье. Два этажа, 100 кВт электричество, свой трансформатор, канализация, вода, высота потолков = 3 м. в основной части, при въезде в цех H= 6 м, участок 8 соток, аренда, вокруг промзона, центральная дорога, в 500 м. жилая застройка, ст. М"Лесная" - 25 минут на авто

<https://ua.m2bomber.com/obj/678071005/view/commercial-sell/brovarskii-raion-11-1745139/prodam-angar-sklad---sobstvennaa-podstancia-na- 100kvt>

Продам производственную складскую базу 1997,8 кв/м с. Зазимье, Киевская обл.
 Киевская обл. Броварский район, Зазимье, центральная ул.
 Цена: 5400 000 грн

Продам производственную складскую базу 1997,8 кв/м. Здание имеет 2 этажа, площадь 1997,8 кв. м. В основной части, при въезде в цех H=6 м, участок 8 соток, аренда, вокруг промзона, центральная дорога, в 500 м. жилая застройка, ст. М"Лесная" - 25 минут на авто.

Местоположение на карте

Продам производственную складскую базу 1997,8 кв/м с. Зазимье, Киевская обл. Находится на земельном участке 0,4 га (с возможностью увеличения до 7 га). Помещения входят в комплекс производственно складских зданий. Здание теплые, есть газовые котлы, в наличии

котельная на твердом топливе. Производственные помещения используются для обработки металла, действующая кран балка. Электроэнергия, две свои подстанции 450, 250 кВт. Земельный участок находится в частной собственности (держ. акт). Возможность использовать данную базу под любой вид ком. деятельности. Цена: 500000 у.е.

<https://ua.m2bomber.com/obj/441838762/view/commercial-sell/brovarskii-raion-11-1745139/prodam-proizvodstvennuu-skladskuu-bazu-19978-kvm-s-zazime-kievskaa-obl>

Продажа Нежилого помещения в Зазимье / W-4970623

Коммерческая недвижимость

Цена: 6 473 000* грн. € 240 000 \$ (1\$ = 26.97 грн.)

Адрес: М.п.и.и. Броварский район, Киевская область
Профиль: Нежилое помещение
Площадь: 1800 м²
Площадь участка: 1390 сот.
Этаж/этажность: 1/1
Цена за м²: 3 596 грн.

Радгоспа, 3. Готовый работающий бизнес по круглогодичному выращиванию овощей и зелени в Киевской области в 11 км от Киева! К продаже предлагается: Огороженная, охраняемая территория 1,3 Га, отапливаемые пленочные теплицы общей площадью 1800 м², общая площадь под насаждения 1 Га, подсобные помещения: котельная, склад, подвал, рассадник, помещения для персонала. Твёрдотопливный котёл, скважина 50 м, емкости для нагрева воды, капельный полив, электроэнергия 50 Кв, лампы для досвечивания для рассады. Аппарат для поддержания температурного режима и влажности для рассады. Предприятие официально зарегистрировано, все права оформлены, персонал набран и работает.

ПРЕДЛАГАЕМ: Готовый работающий бизнес по круглогодичному выращиванию овощей и зелени в Киевской области в 11 км от Киева! К продаже предлагается: Огороженная, охраняемая территория 1,3 Га, отапливаемые пленочные теплицы общей площадью 1800 м², общая площадь под насаждения 1 Га, подсобные помещения: котельная, склад, подвал, рассадник, помещения для персонала. Твёрдотопливный котёл, скважина 50 м, емкости для нагрева воды, капельный полив, электроэнергия 50 Кв, лампы для досвечивания для рассады. Аппарат для поддержания температурного режима и влажности для рассады. Предприятие официально зарегистрировано, все права оформлены, персонал набран и работает.

Продажа может быть через переоформление юридического лица на Товарищество с ограниченной ответственностью. В данный момент действует производственный цикл по выращиванию.

Виртуальные туры

Полезные ссылки

Перейти под ключ
Снять широкую базу квартир
Киев
Квартиры посуточно в Украине
Все типы недвижимости
Стоимость

Радгоспа, 3. Готовый работающий бизнес по круглогодичному выращиванию овощей и зелени в Киевской области в 11 км от Киева! К продаже предлагается: Огороженная, охраняемая территория 1,3 Га, отапливаемые пленочные теплицы общей площадью 1800 м², общая площадь под насаждения 1 Га, подсобные помещения: котельная, склад, подвал, рассадник, помещения для персонала. Твёрдотопливный котёл, скважина 50 м, емкости для нагрева воды, капельный полив, электроэнергия 50 Кв, лампы для досвечивания для рассады, комплект оборудования для поддержания температурного режима и влажности. Возможность увеличения мощностей и территории. Предприятие официально зарегистрировано, все права оформлены, персонал набран и работает.

<https://100realty.ua/object/374069375>

Продажа Склада ул. Радистов в Броварах / R-8262

Коммерческая недвижимость

Цена: 11 460 000* грн. € 425 000 \$ (1\$ = 26.97 грн.)

Адрес: Радистов, Бровары, Броварский район, Киевская область
Профиль: Склад
Площадь: 2500 м²
Площадь участка: 45 сот.
Этаж/этажность: 1
Цена за м²: 4 584 грн.

Складские помещения (бывшее производство окон), мощность электрического ввода 145 кВт, мощные вентиляторы, система отопления, противопожарная сигнализация, помещения с автономным отоплением (твердотопливные котлы), помещения для персонала, электроподогрев в админ. здании, основной состав: - площадь 1574,76 м². Здание выложено из силикатных панелей. Планировка: 1 этаж производственный цех (1456,76 м²).

Планировка объекта недвижимости представлена на основе типовых планов помещений в здании. Площади на плане являются ориентировочными, реальными в техническом паспорте объекта.

Виртуальные туры

Полезные ссылки

Перейти под ключ
Снять широкую базу квартир
Киев
Квартиры посуточно в Украине
Все типы недвижимости
Стоимость

Продажа Склада ул. Радистов в Броварах складские помещения (бывшее производство окон), мощность электрического ввода 145 кВт (2

вводы), водой обеспечивают два скважинных насосов производительностью 3,6 м3. канализация- септик, рампа, видеонаблюдение, противопожарная сигнализация, помещение с автономным отоплением (твердотопливные боилеряны в складских помещениях + электрорадиаторы в админ зданиях), основной состав - площадь 1534,76 м2. Здание выполнено из сэндвич панелей. Планировка: 1 этаж производственный цех (1456,76 м2)

<https://100realty.ua/object/285220934>

Продажа Склада ул. Вокзальная в Броварах / W-4729625
Коммерческая недвижимость

Цена: 5 529 000* грн. \$ 205 000 \$ (1\$ = 26.92 грн.)

Адрес: Бровары, Вокзальная, 16/1
Площадь: 2700 м²
Цена за м²: 2050 грн.

Продам помещение 2700 кв.м. под склад, производство... Бровары. Ул. Вокзальная, рядом ж/д ветка, асфальтированный подъезд. Состояние обычное, бетонный пол. Земли 33 сотки (аренда). Подробная информация по тел. 205 000 дол.США.

Виртуальные туры: 3 окремі кімнати, велика кухня-студія, 4 санвузли, 2 балкони, багато шаф

ПОЛЕЗНІ ССЫЛКИ: Перегляд под'їзду, Додаткова інформація про об'єкт

Продам помещение 2700 кв.м. под склад, производство... Бровары. Ул. Вокзальная, рядом ж/д ветка, асфальтированный подъезд. Состояние обычное, бетонный пол. Земли 33 сотки (аренда). Подробная информация по тел. 205 000 дол.США.

<https://100realty.ua/object/373828377>

Продажа Производственного помещения в Броварах / W-4508923
Коммерческая недвижимость

Цена: 7 845 000* грн. \$ 291 000 \$ (1\$ = 26.92 грн.)

Адрес: Бровары, Красовского, 16 Г
Площадь: 1711 м²
Цена за м²: 4580 грн.

Продажа производственно-складского здания 1711,0 кв.м. Адрес объекта: г. Бровары, ул. Красовского, 16 Г. Описание объекта: 1-этажное здание, 6 ворот, высота потолка 6 м, стены кирпич, перекрытия и пол бетон. Земельный участок: 3995 кв.м. (Правовой статус: переуступка права аренды) Инженерное обеспечение: Электричество 50 кВт. (есть возможность увеличения мощности) Водоснабжение: центральное Канализация: центральная. Локация: Расстояние от Киева 14 км, от Броварской окружной дороги 600 м. Здание расположено на территории производственно-складского комплекса. Возле объекта находится: остановка общественного транспорта, строительный и торговый комплекс.

Виртуальные туры: 3 окремі кімнати, велика кухня-студія, 4 санвузли, 2 балкони, багато шаф

ПОЛЕЗНІ ССЫЛКИ: Перегляд под'їзду, Додаткова інформація про об'єкт

Продажа производственно-складского здания 1711,0 кв.м. Адрес объекта: г. Бровары, ул. Красовского, 16 Г. Описание объекта: 1-этажное здание, 6 ворот, высота потолка 6 м, стены кирпич, перекрытия и пол бетон. Земельный участок: 3995 кв.м. (Правовой статус: переуступка права аренды) Инженерное обеспечение: Электричество 50 кВт. (есть возможность увеличения мощности) Водоснабжение: центральное Канализация: центральная. Локация: Расстояние от Киева 14 км, от Броварской окружной дороги 600 м. Здание расположено на территории производственно-складского комплекса. Возле объекта находится: остановка общественного транспорта, строительный и

продуктовый супермаркет, отделение банка, кафе и т.п. Стоимость: 170 у.е./кв.м.

<https://100realty.ua/object/373607675>

Оренда промислової нерухомості

Аренда помещения в нежилом здании, под склад-производство, люкс

Объект, описание

Стандартные характеристики

Цена аренды	100 грн./мес. за кв. м
Расположение	Деловый
Отопление	Светлана
Телефон	(098) 276-77-37
Доп. информация	Полный люкс
Легализация	Помещение в нежилом здании
Помещение/объект	Склад, производство
Состояние	Люкс

Подробности предложения

Отдельная огороженная территория под видеонаблюдением и круглосуточной охраной. Общая площадь евро-склада 9000 кв.м. Разбитый на ячейки бшт. по 1080 кв.м и 2 шт. по 1260 кв.м есть возможность объединения. Склад тёплый при наружной температуре в -20 в складе без отопления +4. Отопления и кондиционирования в самих складах. Высота потолка 9 метров, до металлоконструкции 6,5м антипылевой пол, двое автоматических ролетных ворот, наружное и внутреннее светодиодное освещение. Стены и крыша изготовлены из высококачественных сэндвич панелей. Внутри склада находятся офисные помещения площадью 100м2 (4 кабинета, 2 санузла, раздевалка, комната кладовщика). Объект имеет удобный подъезд, парковку легковых и грузовых транспортных средств. Поставщик электроэнергии "Киевэнерго", наличие 380V до 100 кВт. Есть возможность увеличения мощности. Арендная ставка 100 грн. + НДС + обслуживание + к.у. Оплата первый месяц + залог. Без комиссии для арендатора. Въездные каникулы обсуждаются. Ищем надежным, платежеспособным арендаторов, на долгосрочную аренду.

Объект, описание

Светлана
ВН. ОБЪЕКТОВ. ДОСТАВКА

(098) 276-77-37

ПОСМОТРЕТЬ ОБЪЕКТ

ПОСМОТРЕТЬ НА КАРТЕ

На карте карты недвижимости
надежность 7.0. Показать карту
детальной карты

Добавить заявку

Отправить нам сообщение

MEGA MAKLER

30.07.2014

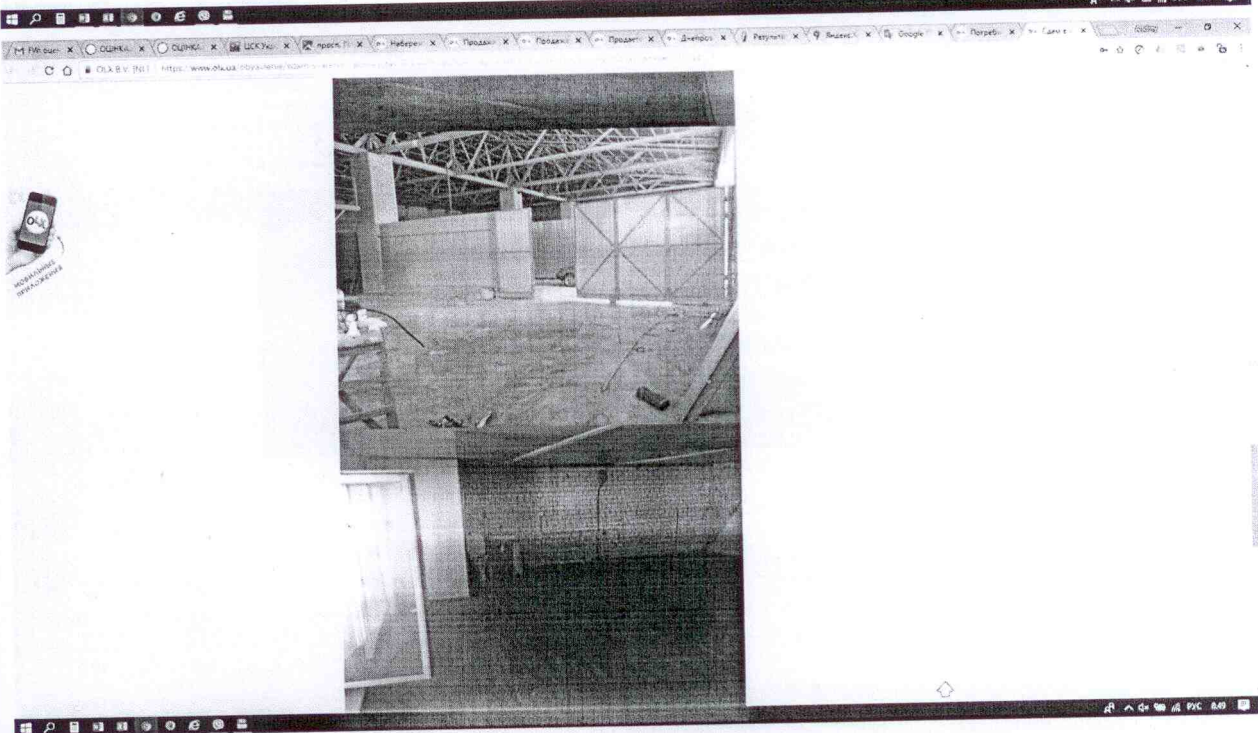
Отдельная огороженная территория под видеонаблюдением и круглосуточной охраной. Общая площадь евро-склада 9000 кв.м. Разбитый на ячейки бшт. по 1080 кв.м и 2 шт. по 1260 кв.м есть возможность объединения. Склад тёплый при наружной температуре в -20 в складе без отопления +4. Отопления и кондиционирования в самих складах. Высота потолка 9 метров, до металлоконструкции 6,5м антипылевой пол, двое автоматических ролетных ворот, наружное и внутреннее светодиодное освещение. Стены и крыша изготовлены из высококачественных сэндвич панелей. Внутри склада находятся офисные помещения площадью 100м2 (4 кабинета, 2 санузла, раздевалка, комната кладовщика). Объект имеет удобный подъезд, парковку легковых и грузовых транспортных средств. Поставщик электроэнергии "Киевэнерго", наличие 380V до 100 кВт. Есть возможность увеличения мощности. Арендная ставка 100 грн. + НДС + обслуживание + к.у. Оплата первый месяц + залог. Без комиссии для арендатора. Въездные каникулы обсуждаются. Ищем надежным, платежеспособным арендаторов, на долгосрочную аренду.

Чтобы получить дополнительную информацию или назначить просмотр, звоните или пишите по номеру +38(098)(Viber | WhatsApp | Telegram)
Без выходных / 7:00 - 21:00

<https://megamakler.com.ua/pogreby-selo-kv-brovarskij-rajon/3660564/>



The screenshot shows a real estate listing on the OLX.ua website. The main image is a black and white photo of a large industrial building with a star on the roof. To the right of the image, the price is listed as 15 000 грн. Below the image, the text reads: "Сдам в Аренду помещение Киев, Троещина, район ТЕЦ6, Погребы, Промзона." (Renting a room in Kiev, Troeshina, TEC6 district, Pogreby, Promzona). Below this, it says "Брошары Киевская область, Броварский район" (Broshary Kyiv region, Brovarsky district) and "Идентификационный номер: 3660564" (Identification number: 3660564). There are buttons for "Написать автору" (Write to the author) and "380 930 382314". A small map shows the location. Below the map, there is a section for "Сдам в аренду" (Renting) with details: "Сдам в аренду помещение 230 м2. Офис 54м2 и пром зона 176 м2. Электричество 220 и 380. Санузел. Торг есть. Желательно сдать под склад или под маленькое чистое производство. Охрана 24/7. Ру. все на территории уборка 380 - Показать номер" (Renting a room 230 m2. Office 54 m2 and industrial zone 176 m2. Electricity 220 and 380. Sanitary. Bargaining is possible. It is desirable to rent for a warehouse or a small clean production. Security 24/7. RU. everything on the territory cleaning 380 - Show number). There is also a small image of a building labeled "LA MANCHE".



The screenshot shows a real estate listing on the OLX.ua website. The main image is a black and white photo of a large industrial building with a star on the roof. To the right of the image, the price is listed as 15 000 грн. Below the image, the text reads: "Сдам в Аренду помещение Киев, Троещина, район ТЕЦ6, Погребы, Промзона." (Renting a room in Kiev, Troeshina, TEC6 district, Pogreby, Promzona). Below this, it says "Брошары Киевская область, Броварский район" (Broshary Kyiv region, Brovarsky district) and "Идентификационный номер: 3660564" (Identification number: 3660564). There are buttons for "Написать автору" (Write to the author) and "380 930 382314". A small map shows the location. Below the map, there is a section for "Сдам в аренду" (Renting) with details: "Сдам в аренду помещение 230 м2. Офис 54м2 и пром зона 176 м2. Электричество 220 и 380. Санузел. Торг есть. Желательно сдать под склад или под маленькое чистое производство. Охрана 24/7. Ру. все на территории уборка 380 - Показать номер" (Renting a room 230 m2. Office 54 m2 and industrial zone 176 m2. Electricity 220 and 380. Sanitary. Bargaining is possible. It is desirable to rent for a warehouse or a small clean production. Security 24/7. RU. everything on the territory cleaning 380 - Show number). There is also a small image of a building labeled "LA MANCHE".

Сдам в Аренду помещение Киев, Троещина, район ТЕЦ6, Погребы, Промзона.

Сдам в аренду помещение 230 м2. Офис 54м2 и пром зона 176 м2.Электричество 220 и 380. Санузел. Торг есть. Желательно сдать под склад или под маленькое чистое производство. Охрана 24/7.

<https://www.olx.ua/obyavlenie/sdam-v-arendu-pomeschenie-kyev-troeshina-rayon-tets6-pogreby-promzona-IDASKCI.html#0cd37a4678>

Аренда Производственного помещения в Новых Петровцах / W-4954316

Коммерческая недвижимость

Цена: 25 000 грн./месяц € 927 \$ (15 - 20,92 грн.)

Адрес: Новые Петровцы, Вышгородский район, Киевская

Профиль: Производственное помещение

Площадь: 170 м²

Цена за м²: 147 грн.

Аренда/продажа здания 250м под любой вид деятельности. Вышгородский р-н. с.Новые Петровцы. заезд с главной автомагистрали. Территория 20 соток.

+380 (67) 458-XX-XX

Показать телефон

Позвонить Наталия

Виртуальные туры

Печерский район
Ольгинская
Квартира в аренду
202 000 грн.

Полезные ссылки

- Переезд под ключ
- Самая широкая база квартир Киев
- Квартиры посуточно в Украине

Аренда здания 250м под любой вид деятельности. Вышгородский р-н. с.Новые Петровцы. заезд с главной автомагистрали Территория 20 соток.

<https://100realty.ua/object/374053068>

Аренда Производственного помещения ул. Киевская в Новоселках (Вышгородский) / W-4736064

Коммерческая недвижимость

Цена: 21 600* грн./месяц € 800 \$ (15 - 20,92 грн.)

Адрес: Киевская, Новоселки (Вышгородский), Вышгородский район, Киевская

Профиль: Производственное помещение

Площадь: 530 м²

Цена за м²: 40 грн.

Хозяин сдает в аренду: цех бывшего пром.предприятия переработки площадью 530 кв.м., производственное склад - 105 кв.м., земельный участок промышленного назначения - 0,7 га (Акт на право постоянного пользования), гараж для грузового транспорта. Коммуникации: Скважина, Канализация, Электричество. Есть возможность использования объекта под склад. Возможна установка ангара. Территория обнесена бетонным забором. Адрес: с. Новоселки, Вышгородского района Киевской обл. 12 км от Киева

+380 (50) 280-XX-XX

Владелица Наталья

Виртуальные туры

Щецинковский район
Щецинско Гариса
Бульвар
Офис на продажу
45 850 000 грн.

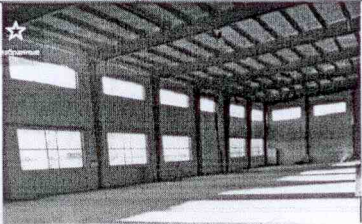
Полезные ссылки

- Переезд под ключ
- Самая широкая база квартир Киев
- Квартиры посуточно в Украине
- Все услуги недвижимости столицы

Хозяин сдает в аренду: цех бывшего пром.предприятия переработки площадью 530 кв.м., помещение склада - 105 кв.м., земельный участок промышленного назначения - 0,7 га (Акт на право постоянного пользования); Гараж для грузового транспорта. Коммуникации: Скважина, Канализация, Электричество. Есть возможность использования объекта под склад. Возможна установка ангара. Территория обнесена бетонным забором. Адрес: с. Новоселки, Вышгородского района, Киевской обл., 12 км от Киева

<https://100realty.ua/object/373834816>

OLX B.V. (NL) | <https://www.olx.ua/obyavlenie/arenda-skladskogo-pomescheniya-1180-m2-brovary-IDXteq.html#05c66999f6>



67 грн.

Написать автору

093 426 3040

Аренда складского помещения 1180 м2. Бровары
Бровары, Киевская область, Броварский район | Деловые и услуги | 10 июля 2018
номер объявления: 05c66999f6

Эксплуатация: собственная | Подать в виде статьи

Объект недвижимости	Бизнес	600 кв.м. 600	Без комиссии
Склад, ангар	1 этаж	1	
Площадь	1180 м²	1180 м²	
Коммунальные	Электричество	Водоснабжение, Канализация, Газоснабжение	

В аренду предлагается часть складского помещения площадью 1180 м² в Броварском районе. Круглосуточный доступ. Помещение сухое, не отапливаемое. Удобные подъездные пути, хорошая транспортная развязка.

Характеристика помещения:
Высота потолков 10 м
Ровный шлифованный бетонный пол
Двое роллетных ворот
Охранная сигнализация
Видеонаблюдение внутри склада
Внешнее видеонаблюдение

Склад можно делить по 783 м² или 399 м².

Без комиссии

В аренду предлагается часть складского помещения площадью 1182 м², в Броварском районе с круглосуточным доступом. Помещение сухое, не отапливаемое. Удобные подъездные пути, хорошая транспортная развязка.

Характеристика помещения:
Высота потолков 10 м
Ровный шлифованный бетонный пол
Двое роллетных ворот
Охранная сигнализация
Видеонаблюдение внутри склада
Внешнее видеонаблюдение

Склад можно делить по 783 м² или 399 м².

<https://www.olx.ua/obyavlenie/arenda-skladskogo-pomescheniya-1180-m2-brovary-IDXteq.html#05c66999f6>

Земельні ділянки

OLX B.V. (NL) | <https://www.olx.ua/obyavlenie/pruch-20sot-zazymye-prom-zona-na-prom-zone-4km-ot-kyeva-IDXteq.html#05c66999f6>



1 499 \$

Написать автору

096 145 1001

Пр уч 20сот Зазимье Пром зона на Пром зоне. 4км от Киева!
Бровары, Киевская область, Броварский район | Деловые и услуги | 10 июля 2018
номер объявления: 05c66999f6

Эксплуатация: собственная | Подать в виде статьи

Объект недвижимости	Жилая зона	600 кв.м. 600	Без комиссии
Земельный участок	1 этаж	1	
Площадь	20 м²	20 м²	
Коммунальные	Электричество	Водоснабжение, Канализация, Газоснабжение	

Продам участок промышленного назначения на пром зоне в Зазимье там где Надиинский завод. Участок ровный, место удобное. Коммуналка.

ГОТОВИ КВАРТИРИ



Кредит до 20 років

Квартири комфорт класу в передмісті Києва

Продам участок промышленного назначения на пром зоне в Зазимье там где Насинневый завод. Участок ровный, место идеальное! Коммуникац...

Продам участок промышленного назначения на пром зоне в Зазимье там где Насинневый завод. Участок ровный, место идеальное! Коммуникац...

Кредит до 20 років

Квартири комфорт класу в передмісті Києва

Переглянути

Продам участок промышленного назначения на пром зоне в Зазимье там где Насинневый завод. Участок ровный, место идеальное! Коммуникац...

<https://www.olx.ua/obyavlenie/pr-uch-20sot-zazime-prom-zona-na-prom-zona-4km-ot-kieva-IDyNe6E.html#eaa5ac6639>

Продажа земельного участка коммерческого назначения г. Бровары

Бровары, Киевская область, Броварский район, м.п. 12.02.2012

35 000 \$

Написать автору

067 777 4111
097 522 8814

Готовые квартиры

Кредит до 20 років

Квартири комфорт класу в передмісті Києва

Продажа земельного участка коммерческого назначения г. Бровары

Земельна ділянка знаходиться у м. Бровари, Об'їзна дорога. Цільове призначення-землі комерційного призначення. Гарне місце для будівництва складських приміщень, станції технічного обслуговування автомобілів, споруд автомобільного транспорту тощо. Комунікації поруч.

<https://www.olx.ua/obyavlenie/prodazha-zemelnogo-uchastka-komercheskogo-naznacheniya-g-brovary-IDyTkbq.html#d169b444dc;promoted>

FRENCH RIVIERA PROPERTIES FOR SALE
OUTSTANDING PROPERTIES IN EXCEPTIONAL LOCATIONS

54 000 \$

Написать автору

098 159 5636

Участок промышленного назначения с. Красиловка, Броварской р-н
Бровары, Киевская область, Броварский район. Добавлено: 13.12.14, 23 июля 2018
История объявлений: 342430466

Объект недвижимости: Участок промышленного назначения

Площадь: 342430466 кв. м

Цена: 54 000 \$

Шикарный участок для бизнеса под любой вид деятельности. Участок ровный, прямоугольной формы, находится на трассе в с. Красиловка Броварской р-н. Размеры на фото в документах во вложении.

Цена без торга

Готовы КВАРТИРЫ

Кредит до 20 років

Шикарный участок для бизнеса под любой вид деятельности. Участок ровный, прямоугольной формы, находится на трассе в с. Красиловка Броварской р-н. Размеры на фото в документах во вложении.

11.02 Для размещения и эксплуатации основных, подсобных и вспомогательных зданий и сооружений предприятий перерабатывающей, машиностроительной и другой промышленности

<https://www.olx.ua/obyavlenie/uchastok-promyshlennogo-naznacheniya-s-krasilovka-brovarskoy-r-n-IDAI5hI.html#d169b444dc>

Продам участок 1га промышленного назначения недалеко от Броварской окр

Бровары, Киевская область, Броварский район. Добавлено: 10.12.14, 13 июля 2018
История объявлений: 342430466

Площадь: 1 га

Цена: 500 \$

Продам участок 1 га для размещения и эксплуатации основных, вспомогательных и подсобных помещений и зданий предприятий перерабатывающей, машиностроительной и др. промышленности по ул. Гоголевской с. Требухов. Участок на фасаде дороги, по улице коммуникации, очень оживленное, перспективное и выгодное в транспортном отношении местоположение. Цена 500 у.е. сотка, торг.

500 \$

Написать автору

098 159 5636

Продам участок 1га промышленного назначения недалеко от Броварской окр

Бровары, Киевская область, Броварский район. Добавлено: 10.12.14, 13 июля 2018
История объявлений: 342430466

Площадь: 1 га

Цена: 500 \$

Продам участок 1 га для размещения и эксплуатации основных, вспомогательных и подсобных помещений и зданий предприятий перерабатывающей, машиностроительной и др. промышленности по ул. Гоголевской с. Требухов. Участок на фасаде дороги, по улице коммуникации, очень оживленное, перспективное и выгодное в транспортном отношении местоположение. Цена 500 у.е. сотка, торг.

Продам участок 1 га для размещения и эксплуатации основных, вспомогательных и подсобных помещений и зданий предприятий перерабатывающей, машиностроительной и др. промышленности по ул. Гоголевской с. Требухов. Участок на фасаде дороги, по улице коммуникации, очень оживленное, перспективное и выгодное в транспортном отношении местоположение. Цена 500 у.е. сотка, торг.

<https://www.olx.ua/obyavlenie/prodam-uchastok-1ga-promyshlennogo-naznacheniya-nedaleko-ot-brovarskoy-okr-IDr21Qm.html#d169b444dc>



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 760 / 10

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "27" вересня 2020 р.

Виданий

Семененку Артему Івановичу

Реквізити суб'єкта

04108, м. Київ, проспект Правди, буд. 31 А

господарювання

3215216732

Напрями оцінки
майна, щодо яких
дозволена практична
оціночна діяльність
Спеціалізації в межах
напрямів оцінки

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі

1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них

1.2. Оцінка машин і обладнання

1.3. Оцінка колісних транспортних засобів

Строк дії з "27" вересня 2020 р. до "27" вересня 2023 р.

Голова Фонду

Дмитро СЕННИЧЕНКО



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
"ХАРКІВСЬКИЙ ЦЕНТР НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ
ТА ЕКОНОМІЧНОЇ ІНФОРМАЦІЇ"

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 52

"20" квітня 2019 року

Засвідчує про те, що

Войт Артур Ігорович

(прізвище, ім'я та по-батькові)

успішно склав(ла) кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від 20 квітня 2019 року, протокол №18), та підтверджує його (її) достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напрямку: 1.1 "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них", 1.3 "Оцінка колісних транспортних засобів".

Голова
Екзаменаційної
комісії

С. В. Астафев

Директор
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО
ТОВАРИСТВА "ХАРКІВСЬКИЙ
ЦЕНТР НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ
ТА ЕКОНОМІЧНОЇ ІНФОРМАЦІЇ"

С. В. Ряхов

БЕЗСТРОКОВЕ



ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО
ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ



ХАРКІВСЬКИЙ ЦЕНТР НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ
ТА ЕКОНОМІЧНОЇ ІНФОРМАЦІЇ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВДОЦТВО

ОПІНІЮВАЧА З ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Серія ЦХ № 00722

"22" червня 2013 року

Засвідчує, що **Бондарєва Вікторія Олександрівна**

успішно склала кваліфікаційний іспит (закінчення Екзамінаційної комісії від "22" червня 2013 року
№ 29) та підтверджує її достатній фіксований рівень підготовки, оцінювану за програмою
базової підготовки з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Директор
Харківського центру
науково-технічної
та економічної
інформації

Голова
Державного агентства
земельних ресурсів
України

Голова
Державного агентства
земельних ресурсів
України

С. М. Телешко



ЗГ ПІДПИСАВ СЕРГІЙ ПЕТРОВИЧ ПЕТРОВИЧ
КАРПОВИЧ ТА КОДІНГ

ПРИВАТНО-ПРИВАТНО-ПРИВАТНО
ОБ'ЄКТИВНО-ОБ'ЄКТИВНО-ОБ'ЄКТИВНО
ТА СОЦІАЛЬНО-ІНФОРМАЦІЙНО

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОПІНІЮВАЧА З ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Серія ЦХ № 02660

3

з 17 січня 2020 р.

Засвідчує, що **Бондарєва Вікторія Олександрівна**

спішно склала кваліфікаційний іспит (закінчення Екзамінаційної комісії від "17" січня 2020 року
№ 30) та підтверджує її достатній фіксований рівень підготовки, оцінювану за програмою
базової підготовки з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Директор
Харківського центру
науково-технічної
та економічної
інформації

Голова
Державного агентства
земельних ресурсів
України

Голова
Державного агентства
земельних ресурсів
України

С. М. Телешко

прошнуровано

аркушів

Директор

Семененко

