Приватне підприємство

Експертно-оціночна фірма «Апекс»

м. Суми, вул. Петропавлівська, буд. № 70,
т. моб. 050 512 61 37

ЗВІТ

про незалежну оцінку майна

Об'єкт: об’єкт незавершеного будівництва – житловий будинок № 1.

Адреса об’єкта: вул. Новоселівка, 3, с. Березняки, Недригайлівський р-н, Сумська обл.

Замовник: Регіональне відділення ФДМУ по Полтавській та Сумській областях

Дата оцінки: 31 травня 2019 року

м. Суми
2019

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Регіонального відділення
Фонду державного майна України
по Полтавській та Сумській областях
«___» _____ 2019 р. № _____

ВИСНОВОК
про вартість майна

Даний Висновок виконаний на підставі Договору про надання послуг з оцінки майна від 18.07.2019 року №77-ПР між Регіональним відділенням ФДМУ по Полтавській та Сумській областях (Замовник) та ПП ЕОФ «Апекс» (Суб'єкт оціночної діяльності).

Висновок є невід'ємною й складовою частиною Звіту про незалежну оцінку майна, у якому представлені всі стосовні до предмета оцінки методологічні й методичні обґрунтування, пояснення, допущення й розрахунки, а також думки, судження й підсумкові висновки Оцінювача.

Повноваження Виконавця робіт:	Суб'єкт оціночної діяльності (ПП ЕОФ «Апекс»): Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності Фонду державного майна України № 451/17 від 19.05.2017 р. Оцінювач (Назаренко А.О.): Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 2704 від 25.04.2005 р. Сертифікат № 20 від 02.12.1998 р. на проведення оцінки майна, нематеріальних активів та бізнесу, виданий УАБС, ФДМУ та УТО Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 0200-ПК від 23.12.2017 р.
Об'єкт оцінки:	об'єкт незавершеного будівництва – житловий будинок № 1. Місцезнаходження об'єкта: вул. Новоселівка, 3, с. Березняки, Недригайлівський р-н, Сумська обл.
Форма власності:	державна
Мета оцінки:	приватизація шляхом продажу на аукціоні
База оцінки:	ринкова
Підходи та методи оцінки:	Поєднання порівняльного та витратного підходів (а саме: витратний підходу з використанням елементів порівняльного підходу)

На підставі виконаної роботи, ринкова вартість Об'єкта, визначена з урахуванням усіх факторів, що впливають на її величину, на дату оцінки (без урахування ПДВ) склала:

20 500 (двадцять тисяч п'ятсот) гривень

Дата оцінки: 31 травня 2019 року.

Дата складання Звіту й Висновку 19 липня 2019 року

Оцінювач А.О. Назаренко

Директор СОД ПП ЕОФ «Апекс» А.О. Назаренко

Письмова заява оцінювача.

Відповідно до п. 56 Національного стандарту № 1 на підставі проведеної роботи
Оцінювач заявляє:

- вихідні дані про об'єкт оцінки є документально підтвердженими, якісними, повними й прийняті як достовірні;
- інша використана інформація отримана з офіційних видань і визначена як об'єктивна й достовірна;
- оцінювачем особисто зроблений огляд об'єкта, наведені світлини, розбіжностей з даними наданих документів не виявлене;
- результати оцінки можуть бути використані тільки з вищезазначеною метою оцінки – приватизація шляхом продажу на аукціоні;
- оцінка виконувалася в повній відповідності з положеннями Національного стандарту № 1, № 2 і іншими перерахованими у звіті нормативно-правовими документами по оцінці майна, на які наведені відповідні посилання;
- якість, професійність, об'єктивність оцінки й вірогідність отриманих результатів підтверджується сертифікатом оцінки.

Оцінювач А.О. Назаренко

Зміст

Вступ 6
1. Загальні положення 7
2. Методологія оцінки 10
2.1 Методологія оцінки об’єкта нерухомості 10
2.1.1 Визначення зносу земельних поліпшень 11
2.1.2 Визначення вартості земельної складової об’єкта оцінки 12
2.1.3 Визначення ринкової вартості об’єкту нерухомості 12
2.2 Методологія оцінки незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації 14
3. Загальні відомості про Об'єкт 17
3.1. Місце розташування Об'єкта 17
3.2. Опис Об'єкта 17
3.3. Технічні й об'ємно-планувальні характеристики Об'єкта 18
3.4. Технічні характеристики та фізичний стан конструктивних елементів Об'єкта 18
4. Аналіз вихідних даних і обґрунтування методів оцінки 20
4.1. Аналіз корисності об’єкта 20
4.2 Аналіз існуючого, кращого та найбільш ефективного використання 22
4.3 Аналіз ринку житлової нерухомості в районі розташування Об'єкта 24
4.4 Вибір бази оцінки 26
5. Незалежна оцінка вартості Об'єкта 26
5.1. Розрахунки вартості Об'єкта 26
5.1.1 Визначення ринкової вартості об’єкта за умови його 100% готовності за допомогою порівняльного підходу (методом аналогів продажів) 26
5.1.2 Розрахунок відновної вартості (вартості заміщення) житлового будинку за умови завершення будівництва та витрат на завершення будівництва 28
6. Інтерпретація результатів незалежної оцінки 29
Література 30
Титульний аркуш технічного паспорт Об’єкту 31
Оціночний акт Об’єкту 32
План-схема земельної ділянки Об’єкту 33
Поверхневий план Об’єкту 34
Експлікація внутрішніх площ приміщень Об’єкту 35
Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно 36
Визначення коефіцієнту функціонального та економічного знецінення 37
Визначення коефіцієнту фізичного зносу 38
Визначення фізичного зносу конструктивних елементів будівлі 39
Визначення фізичного зносу конструктивних елементів будівлі 40
Визначення фізичного зносу конструктивних елементів будівлі 41
Визначення фізичного зносу конструктивних елементів будівлі 42
Визначення фізичного зносу конструктивних елементів будівлі 43
Показник УПВВ 44
Пропозиції вторинного ринку продажів житлової нерухомості 45
Пропозиції вторинного ринку продажів житлової нерухомості 46
Пропозиції вторинного ринку продажів житлової нерухомості 47
Пропозиції вторинного ринку продажів житлової нерухомості 48
Географічне розташування Об'єкта 49
Загальний вигляд Об'єкта 51

Вступ

Ця робота виконана на підставі Договору про надання послуг з оцінки майна від 18.07.2019 року №77-ПР між Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях (Замовник) та ПП ЕОФ «Апекс» (Суб'єкт оціночної діяльності). Повноваження фірми «Апекс» і компетенція Оцінювача підтверджуються Сертифікатом суб'єкта оціночної діяльності Фонду державного майна України від 19.05.2017 №451/17.

Ціль роботи: приватизація шляхом продажу на аукціоні.

База оцінки: ринкова.

Об'єкт оцінки: об’єкт незавершеного будівництва – житловий будинок № 1. Місцезнаходження об’єкта: вул. Новоселівка, 3, с. Березняки, Недригайлівський р-н, Сумська обл..

Незалежна оцінка виконана відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про приватизацію державного та комунального майна» № 2269-VIII від 18.01.2018 р., Національним стандартом № 1 «Загальні принципи оцінки майна та майнових прав», “Національним стандартом № 2 «Оцінка нерухомого майна», Методики оцінки майна, що затвердженої Постановою КМУ від 10.12.2003 р. № 1891 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20.02.2019 №224), нормативними актами Фонду державного майна України, відомчими інструктивно-методичними документами, а також з урахуванням світового досвіду оцінки об'єктів нерухомості, адаптованого до сучасних політичних і соціально-економічних умов України.

Розрахунки виконані на базі вихідної інформації, наданої Замовником. Для перевірки об'єктивності результатів оцінки використовувалася інформація з незалежних джерел, офіційних статистичних довідників і матеріалів відкритих публікацій і видань. Замовник несе одноособову відповідальність за вірогідність інформації про Об'єкт і дійсність наданих документів, а також юридично значимі розв'язки й наслідки, що настали у зв'язку з висновком або його неправильним тлумаченням.

Звіт про незалежну оцінку Об'єкта має силу тільки в тому випадку, якщо він представлений повністю, включаючи висновок і Сертифікат оцінки, і використовується з метою визначення вартості Об'єкта при застережених вище умовах. Замовник має право посилатися на висновки й рекомендації, викладені в справжньому Звіті, і використовувати його з вищезазначеною метою. Висновок про технічний і функціональний стан Об'єкта відповідає даті оцінки. Аналіз фінансового стану підприємства в ході оцінки не виконувався у зв’язку з відсутністю необхідності проведення такого для цілей даної оцінки.

Дата оцінки - 31 травня 2019 року.

Дата складання Звіту - 19 липня 2019 року.

1. Загальні положення

Термінологія

У цьому звіті поняття, що приводяться терміни й, визначені в такий спосіб.

Ринкова вартість - вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу. Методика оцінки вартості об'єктів оренди та Національний стандарт № 1 визначає ринкову вартість як імовірну ціну, по якій майно може бути продане на дату оцінки на відкритому конкурентному ринку при відсутності додаткових інвестиційних умов договору між знаючими, зацікавленими й незалежними сторонами.

До неринкових видів вартості належать вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість, чиста вартість реалізації, оціночна вартість і інші види вартості, порядок визначення яких установлюється окремими національними стандартами.

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

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

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

Залишкова вартість заміщення (відтворення) як база оцінки визначається з використанням витратного підходу й використовується для проведення оцінки спеціалізованого майна, у тому числі для ведення бухгалтерського обліку з метою визначення його слушної вартості згідно з положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку. Якщо умови договорів щодо спеціалізованого майна, для висновку яких проводиться оцінка, відповідають умовам, що висуваються для визначення ринкової вартості, залишкова вартість заміщення (відтворення) може рівнятися їхньої ринкової вартості.

Земельна ділянка – частина земної поверхні із установленими границями, певним місцем розташування, певними щодо неї правами.

Земельне поліпшення – результати будь-яких заходів, що приводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки і його вартості. До земельних поліпшень відносячться матеріальні об'єкти, розташовані в межах земельної ділянки, переміщення яких неможливо без їхнього знецінення й зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури й т.п.)

Надлишкове поліпшення нерухомого майна – результати заходів, спрямованих на зміну фізичного (технічного) стану й (або) якісних характеристик земельної ділянки й (або) земельних поліпшень, відділення яких не приведе до зміни ринкової вартості земельної ділянки й (або) земельних поліпшень. Вартість надлишкових поліпшень є позитивною різницею між витратами на заміщення (відтворення) і приростом ринкової вартості, обумовленим такими витратами.

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

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

Об'єкт незавершеного будівництва – недобудована споруда, яка фактично не введена в експлуатацію;

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

Право користування земельною ділянкою – один з видів нематеріальних активів. Під ним розуміється право покупця на подальше господарське або інше використання земельної ділянки, у тому числі й право оренди земельної ділянки.

При проведенні незалежної оцінки Оцінювачем були використані наступні принципи оцінки:

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

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

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

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

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.

Допущення й обмежуючі умови

Умови й строки, наведені нижче, є невід'ємною частиною цього Звіту.

Призначення документа.

Даний Висновок (Звіт) має силу тільки в тому випадку, коли він представлений повністю й використовується з метою, зазначеною у введенні.

Конфіденційність.

Замовник у праві посилатися на висновки, викладені в цьому Звіті, і використовувати Висновок винятково із зазначеною в ньому метою. Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, і всіх висновків, що містяться в цьому Звіті.

Відповідальність.

Оцінювач стверджує, що послуги були надані згідно із професійними стандартами й, що для виконання замовлення були призначені адекватні фахівці. Юридична експертиза наданої оцінювачам документації не проводилася. Адміністрація Замовника відповідає за точність і адекватність усієї наданої групі оцінювачів інформації. Замовник одноосібно відповідає за всі юридично значимі розв'язки, прийняті ним у зв'язку з даним Висновком. За невірний Висновок фахівці несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства України.

Звільнення від відповідальності.

Замовник зобов'язаний звільнити від відповідальності Оцінювача й за заявою буде захищати останнього від витрат або зобов'язань, які можуть бути висунуті третіми сторонами, якщо їх позови виникнуть від неправомірного використання результатів нашої роботи, якщо не буде встановлено в судовому порядку, що вони з'явилися наслідком обману, недбалості або навмисне невірного виконання своїх обов'язків Оцінювачем.

Додаткова робота.

Договором і даним Звітом Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні показання, або бути присутнім у суді з питань, пов'язаних з об'єктами оцінки, за умови відсутності попередньої угоди чи укладання її у подальшому. Оцінювач не несе відповідальності за відновлення цієї роботи у випадку будь-яких змін після дати надання Висновку Замовникові.

Невидимі дефекти й ушкодження.

Оцінювач не несе відповідальності за стан конструктивних елементів, дефекти яких неможливо виявити в ході звичайного обстеження або при вивченні первинної інформації й документів. Висновок не розглядає можливість присутності токсичних і шкідливих речовин і їх ліквідацію. Оцінювач не має кваліфікації для виявлення екологічних небезпек. Експерт у цій області може бути запрошений Замовником якщо буде потреба.

Інші умови.

Оцінювач працює відповідно до припущення відповідального володіння й компетентного керування активами - об'єктами власності, які торкається даного Звіту.

Оцінюваний період вірогідності результатів оцінки.

Оцінюваний період вірогідності результатів оцінки становить до шести місяців за умови стабільної політичної, економічної й фінансової ситуації на Україні.

Вихідні дані для оцінки.

Аудит вихідних даних не входив до завдання даної роботи. Уся надана інформація, перевірка якої неможлива по об'єктивних причинах або виходить за рамки компетенції Оцінювача, розглядається як достовірна. У процесі оцінки спеціальна юридична експертиза документів, що стосуються прав власності на оцінювані активи, не проводилася.

У ході оцінки проведене натурне обстеження будинків і споруд із оцінкою їх технічного стану й зносу, вивчена відповідна технічна документація. Оцінювач не зобов'язаний приводити докладні матеріали (світлини, плани, експлікації, креслення й т.п.) по всіх об'єктах нерухомості. Усі світлини й плани у Звіті включені винятково для того, щоб допомогти користувачеві отримати уявлення про власність.

Вибір бази оцінки й категорії вартості

Проведенню незалежної оцінки передує встановлення мети оцінки й укладання договору на її виконання. Оскільки ціль оцінки багато в чому визначає подальшу оцінну процедуру, укладанню договору на оцінку повинен передувати, насамперед, вибір бази оцінки. «Вибір бази оцінки залежить від мети, з якої проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог» [1].

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

Незалежна оцінка може проводитися з використанням бази, яка відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості.

Використання ринкової вартості як бази оцінки під час укладання договору на проведення оцінки майна можливе за умови відповідності угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, змісту поняття ринкової вартості. При цьому умови такої угоди не повинні передбачати будь-які додаткові обмеження або вимоги, що впливають на майбутню економічну вигоду від використання покупцем об'єкта оцінки.

Застосування неринкових видів вартості під час укладання договору на проведення оцінки майна можливе у разі невідповідності умов угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, хоча б одній з умов, яка висувається для визначення ринкової вартості. У разі коли у нормативно-правових актах з оцінки майна, договорі на проведення оцінки майна або ухвалі суду не зазначається вид вартості, який повинен бути визначений у результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

2. Методологія оцінки

2.1 Методологія оцінки об’єкта нерухомості

Незалежна оцінка проводиться для визначення максимально наближеної ринкової вартості.

Оцінка вартості майна, у тому числі будівель та споруд, проводиться виходячи з його фактичної присутності і фактичного стану, що визначений в результаті візуального обстеження, реального рівня цін, перспективи одержання прибутку від його використання, а також інших чинників, що впливають на вартість (ціну продажу).

Згідно з вимогами Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 №1891 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20.02.2019 №224), Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №1440, Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 №1442, основними методичними підходами незалежної оцінки вартості майна є:

- витратний;
- дохідний;
- порівняльний.

Перевага того чи іншого методичного підходу при кінцевому висновку визначається фактичними обставинами, конкретикою ринкової ситуації та місця об’єкту в ній. Виявлення фактів і обставин, що визначають ринкову ситуацію, трансформує оцінку з бухгалтерської в аналітичну.

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Даний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення).

Метод прямого відтворення, як правило, застосовується для проведення оцінки об’єкта, заміщення якого неможливе, а також у разі відповідності існуючого використання об’єкта оцінки його найбільш ефективному використанню.

Метод заміщення, як правило, застосовується для визначення вартості заміщення об’єкта, що побудований за типовим проектом, або за умови економічної недоцільності відновлення об’єкта оцінки у його первісному вигляді.

Під час використання методу заміщення для проведення оцінки земельних поліпшень вартість заміщення визначається на основі розрахунку поточної вартості витрат на створення земельних поліпшень, що є подібними до оцінюваних згідно проектно-кошторисною документацією, або за вартістю одиничного показника земельних поліпшень (площа, об’єм), що є подібними до оцінюваних.

2.1.1 Визначення зносу земельних поліпшень

У загальному випадку знос можна охарактеризувати як міру втрати вартості окремих елементів і будівлі в цілому внаслідок впливу негативних чинників зовнішнього та внутрішнього середовища: фізичних, фінансово-економічних, соціальних та політичних. У світовій практиці оцінки прийнято розподіл зносу на три види: фізичний, функціональний та економічний.

Розрахунок величини зносу земельних поліпшень може здійснюватися шляхом застосування методу розбивки або методу строку життя.

Метод розбивки передбачає обґрунтування та визначення величини кожного виду зносу, що наявний в об’єкта оцінки, окремо. При цьому можуть проводитися такі оціночні процедури:

- величина фізичного зносу розраховується за кожним конструктивним елементом окремо або шляхом узагальненої оцінки виходячи з фактичного фізичного стану земельних поліпшень в цілому на дату оцінки;
- величина функціонального зносу розраховується виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об’єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного нерухомого майна на ринку. Функціональний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення ознак функціонального зносу, чи шляхом визначення вартості заміщення об’єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних у об’єкта оцінки;
- величина економічного зносу розраховується на основі порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного використання подібного нерухомого майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найбільш ефективного використання об’єкта оцінки з урахуванням частки земельних поліпшень; прогнозованої завантаженості об’єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання з його проектною потужністю; цін продажу (пропозиції) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (пропозиції) подібного майна, яке не містить ознак такого зносу, але є подібним за іншими суттєвими ознаками;
- коефіцієнт сукупного зносу (придатності) визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об’єкта оцінки.

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

2.1.2 Визначення вартості земельної складової об’єкта оцінки

Згідно Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №1440, залишкова вартість заміщення об'єкта оцінки є вартість заміщення (відтворення) за вирахуванням всіх видів зносу та з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (прав, пов'язаних із земельною ділянкою).

Оцінка земельної ділянки проводиться із застосуванням дохідного або порівняльного підходів на підставі аналізу інформації про розмір орендної плати та ціни продажу (ціни пропонування) подібних земельних ділянок, при тому ділянка розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень.

Для оцінки права користування земельною ділянкою застосовуються такі методичні підходи: зіставлення цін продажу та капіталізації додаткового доходу із землі орендаря земельної ділянки.

Відповідно до методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу, вартість права оренди визначається на рівні цін продажу прав оренди подібних земельних ділянок.

За методичним підходом, що базується на капіталізації доходу, вартість права оренди визначається як поточна величина майбутнього додаткового доходу для орендаря.

2.1.3 Визначення ринкової вартості об’єкту нерухомості

Ринкова вартість нерухомості за витратним підходом визначається в результаті зменшення вартості заміщення (відтворення) будівлі на величину накопиченого зносу та з врахуванням права користування земельною ділянкою.

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

Враховуючи вимоги п.58 Методики оцінки майна «незалежна оцінка об’єктів незавершеного будівництва, включаючи законсервовані об’єкти, об’єктів нерухомого майна, які перебувають на етапі капітального будівництва (реконструкції, модернізації, реставрації тощо) і первісна вартість яких обліковується у складі основних засобів підприємства, проводиться суб’єктом оціночної діяльності - суб’єктом господарювання, який відповідає вимогам Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”. Така вартість визначається відповідно до вимог національних стандартів оцінки, Методики оцінки майна та Методики оцінки земельних ділянок. Вибір бази оцінки здійснюється з урахуванням Національного стандарту №1. Відповідно до п. 26 Національного стандарту №2 «вартість об'єктів незавершеного будівництва визначається із застосуванням витратного, порівняльного підходів, а також шляхом поєднання усіх методичних підходів.

У разі поєднання методичних підходів вартість об'єкта незавершеного будівництва визначається як різниця між прогнозованою ринковою вартістю об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання після завершення його будівництва і введення в експлуатацію та приведеними до поточної вартості витратами на завершення будівництва і введення цього об'єкта в експлуатацію».

Доходний 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).

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації;
- прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу. Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами;
- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;
- розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу на ставку капіталізації.

Метод непрямої капіталізації (дисконтування грошового потоку) має наступну послідовність оціночних процедур:

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

У разі застосування дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватись виходячи з припущення про надання об'єкта в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна

Операційні витрати прогнозуються в цінах, що діють на дату оцінки. У разі прогнозування операційних витрат враховуються витрати власника (балансоутримувача), пов'язані з отриманням валового доходу, а також у разі потреби витрат пов'язаних з приведенням споживчих характеристик об'єкта оцінки у відповідність із споживчими характеристиками подібного майна, дохід від якого враховувався під час прогнозування чистого операційного доходу об'єкта оцінки.

Розрахунок ставки капіталізації та ставки дисконту об'єктів оцінки проводиться шляхом порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу та ціни продажу (ціни пропозиції) щодо подібного нерухомого майна; аналізу альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком.

Застосування даного методичного підходу потребує наявності достовірної інформаційної бази по ринку орендних платежів.

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування і полягає в тому, що вартість об'єкта оцінки визначається в порівнянні з ціною продажу аналогічних об'єктів. Основою застосування цього методу є той факт, що вартість об'єкта оцінки безпосередньо пов'язана з вартістю аналогічних об'єктів.

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:

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

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

Порівняльний підхід більш доцільно застосовувати в умовах сформованого конкурентного ринку нерухомості при наявності багатопараметричного банку даних про існуючі угоди купівлі-продажу майна.

Узгодження результатів оцінки, отриманих за витратним, доходним, порівняльним методичними підходами здійснюється з урахуванням мети і принципів оцінки, що є визначальними для конкретної мети її проведення, обсягів та рівня достовірності вихідних даних та іншої інформації, яка використовувалася під час проведення оцінки.

2.2 Методологія оцінки незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації

Порядок оцінки об'єктів незавершеного будівництва і законсервованих об'єктів, у тому числі об'єктів незавершеного будівництва, що утримуються на балансах державних підприємств, які не підлягають приватизації має свої особливості, передбачені Законом України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 11.12.2003, пунктами 8, 58 «Методики оцінки майна» затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 №1891 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20.02.2019 №224), «Методичними вказівками по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації» затвердженої спільним наказом Фонду державного майна України, Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 14 вересня 1995 року № 1175/189, «Про внесення змін і доповнень до Методичних вказівок по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації, затверджених наказом Фонду державного майна та Мінбудархітектури України від 3.12.93 № 538/214», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 9 жовтня 1995 року за № 365/901.

Визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва, включаючи законсервовані об'єкти, об'єктів нерухомого майна, які перебувають на етапі капітального будівництва (реконструкції, модернізації, реставрації тощо) і первісна вартість яких обліковується у складі основних засобів підприємства, у тому числі разом із земельними ділянками, на яких такі об'єкти розташовані, що приватизуються відповідно до Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва», проводиться шляхом їх

незалежної оцінки відповідно до національних стандартів оцінки з урахуванням вимог цієї Методики та Методики оцінки земельних ділянок (п. 58 Методики).

Зокрема, пунктом 58 зазначеної Методики визначає, що вартість будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, завезених на будівельний майданчик для об'єкта і не використаних для будівництва (реконструкції, модернізації, реставрації тощо), а також вартість невстановленого устаткування, придбаного для функціонування об'єкта після завершення будівельних робіт, враховується у разі їх продажу разом з об'єктом незавершеного будівництва.

У разі продажу будівельних матеріалів, які перебувають на будівельному майданчику об'єкта незавершеного будівництва, або невстановленого устаткування, придбаного для функціонування об'єкта після завершення будівництва, окремо від об'єкта незавершеного будівництва, їх вартість не враховується під час оцінки такого об'єкта незавершеного будівництва..

Для об'єктів незавершеного будівництва, включаючи законсервовані об'єкти, об'єктів нерухомого майна, які перебувають на етапі капітального будівництва (капітального ремонту, реконструкції, модернізації, реставрації тощо), під час оцінки визначається:

- ринкова вартість у разі відповідності умов продажу, майбутнього договору, для укладення якого проводиться оцінка, змісту поняття ринкової вартості;
- інвестиційна вартість, у разі коли умовами продажу майбутнього договору, у зв'язку з яким проводиться оцінка, встановлено проведення капітального ремонту (добудови, реконструкції, модернізації) такого об'єкта або об'єкт може використовуватися за своїм призначенням виключно у разі проведення його капітального ремонту (реконструкції, модернізації тощо);

Вибір бази оцінки здійснюється з урахуванням вимог Національного стандарту № 1.

Вихідними даними для оцінки об'єкта, зокрема, є: матеріали інвентаризації, акт обстеження об'єкта незавершеного будівництва (опис об'єкта), довідка балансоутримувача про фактичні витрати на будівництво об'єкта незавершеного будівництва, включаючи інформацію про фактичні витрати на придбання будівельних матеріалів, виробів, конструкцій та невстановлене устаткування, за періодами їх здійснення. Фактичні витрати на будівництво об'єкта незавершеного будівництва зазначаються з розподілом їх за видами - будівельно-монтажні роботи; будівельні матеріали, вироби, конструкції; невстановлене устаткування.

Згідно ст.9 Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» та пункту 58 «Методики оцінки майна», оцінка об'єкта незавершеного будівництва проводиться в залежності від способу приватизації, в даному випадку з метою продажу на аукціоні, при відсутності бухгалтерської інформації щодо фактичних витрат на будівництво об'єкта незавершеного будівництва за періодами їх здійснення із зазначенням джерел фінансування, або її неповноти органом приватизації прийнято рішення про визначення вартості об'єкта незавершеного будівництва під добудову із застосуванням незалежної оцінки. В даному випадку визначається **ринкова вартість об'єкта.**

Згідно вищезгаданих «Методичних вказівок…» відновна вартість незавершених будівництвом об'єктів і ціна продажу встановлюються на підставі розподілу їх за групами: перспективні, безперспективні, звичайні.

Визначення відновної вартості об'єктів здійснюється одним із трьох можливих способів, в залежності від рішення власника об'єкта, наявності проектної документації і кон'юнктури ринку, а саме на підставі:

- кошторисної вартості незавершених будівництвом об'єктів у цінах 1984 року – І-й спосіб;
- фактично проведених витрат по об'єкту приватизації – ІІ-й спосіб;
- мінімальної ціни об'єкту приватизації під інвестиційні гарантії за умови завершення будівництва та подальшого використання об'єкта новим власником відповідно до договору про приватизацію – ІІІ-й спосіб.

При першому способі первісна відновна вартість об'єктів визначається за формулою:

$$С_{поч} = С_{1984} \times К_{гот} \times К_{ф} \times К_{ц} + С_{мат},$$

де:

$С_{поч}$ – початкова відновна вартість об'єктів в цінах, що склалися на 1 січня або 1 липня року, в якому проводиться приватизація об'єкта;

$С_{1984}$ – повна кошторисна вартість незавершених будівництвом об'єктів в цінах 1984 року (без урахування вартості устаткування), в подальшому іменується кошторисна вартість об'єктів;

$К_{гот}$ – коефіцієнт, що відображає ступінь будівельної готовності будівлі або споруди;

$К_{ф}$ – коефіцієнт, що відображає фізичний знос будівлі або споруди;

$К_{ц}$ – коефіцієнт цін, який враховує зміну вартості будівництва станом на 1 січня або 1 липня року, в якому проводиться приватизація об'єкта, по відношенню до вартості будівництва, обчисленої в цінах 1984 року;

$С_{мат}$ – вартість матеріалів, виробів, конструкцій, що завезені на майданчик і не укладені в діло;

Повна кошторисна вартість $С_{1984}$ визначається на підставі проектно-кошторисної документації, що належить безпосередньо об'єкту, який приватизується.

При відсутності проектно-кошторисної документації повна кошторисна вартість незавершених будівництвом об'єктів в цінах 1984 року може визначатися з застосуванням у встановленому порядку:

- укрупнених кошторисних норм і прейскурантів, якими користувались учасники будівництва, коли діяли ціни 1984 року;
- кошторисів до об'єктів-аналогів (в цінах 1984 року);
- укрупнених показників вартості окремих конструктивних елементів і видів будівельно-монтажних робіт, розрахованих за даними кошторисів до робочих креслень об'єктів, що мають в своєму складі такі проектні рішення (в цінах 1984 року).

Коефіцієнт ($К_{гот}$), що враховує рівень будівельної готовності об'єкта, обчислюється виходячи з кошторисної вартості фактично виконаних будівельно-монтажних робіт, на основі їх огляду та обмірів в натурі або виконавчої документації.

Технічний стан об'єкта визначається, як правило, візуальним обстеженням, коефіцієнти фізичного зносу будівель або споруд ($К_{ф}$) приймаються у відповідності з додатком 11 до вищевказаних методичних вказівок.

Відновна вартість об'єкта приватизації при ІІ-му способі її визначення вміщує:

- вартість, що складається з фактично проведених витрат на незавершене будівництво об'єкта по окремих роках, зазначених в бухгалтерських рахунках;

- додаткові витрати, що виникли у зв’язку з зростанням цін на матеріальні та трудові ресурси за станом на 1 січня або 1 липня року, в якому проводиться приватизація об’єкта;
- вартість матеріалів, виробів та конструкцій, що завезені на будівельний майданчик і не укладені в діло;
- вартість устаткування, як переданого так і не переданого до монтажу, а також такого, яке не потребує монтажу.

Відновна вартість об’єкта приватизації при ІІІ-му способі її визначення дорівнює мінімальній ціні. Мінімальна ціна визначається ринковою вартістю устаткування, матеріалів, виробів, конструкцій, які мають бути отримані при розбиранні незавершених будівель і споруд (в тому числі тимчасових) і які після розбирання придатні для подальшого використання, а також ті, що наявні на будівельному майданчику і придатні для подальшого використання.

В мінімальну ціну не включається:

- витрати на розбирання устаткування, матеріалів, виробів, конструкцій та приведення їх в стан придатності до використання;
- вартість устаткування, матеріалів, виробів, конструкцій, які не можуть бути розібрані або використані після розбирання. Такі матеріальні ресурси підлягають списанню.

З метою досягнення найбільш обґрунтованого висновку про вартість майна необхідно проведення оцінки всіма можливими засобами і з використанням усіх можливих прийомів, що розташовує кваліфікований Оцінювач.

3. Загальні відомості про Об'єкт

3.1. Місце розташування Об'єкта

Об'єкт оцінки розташований за адресою: Сумська область, Недригайлівський район, с. Березняки, вул. Новоселівка, 3.

Оцінюваний Об'єкт перебуває в периферійній частині населеного пункту, у зоні переважно житлової забудови, яка була сформована в різні роки минулого сторіччя. Населений пункт розташований на відстані 3 км від автотраси Суми-Ромни. З районним центром район розташування Об’єкту пов'язаний регулярним автобусним сполученням.

Відстань від Об'єкта оцінки до:

- центру населеного пункту - 1,0 км;
- районного центру смт. Недригайлів - 5,0 км;
- обласного центру м. Суми - 73 км.

Об'єкт розташований на рівнинній ділянці площею 105 м^2 (в даному випадку прийнята земельна ділянка під будинком – згідно даних технічного паспорту), яка є в інженерно-геологічному й гідрологічному відношенні задовільною.

3.2. Опис Об'єкта

Об'єкт оцінки являє собою об’єкт незавершеного будівництва – житловий будинок № 1. Будинок (літ. «А-1») – одноповерховий гіпсоблочний обкладений цеглою з дерев’яними перекриттями та шиферною покрівлею. Об’єкт оцінки є державною власністю (балансоутримувач – відсутній). По Об’єкту оцінки повністю виконані: фундаменти в вигляді бетонних блоків, стіни – гіпсоблочні, обкладені цеглою (в середині оштукатурені), перегородки – цегляні (оштукатурені), перекриття – дерев’яні балки (по балках з брусів з щитовим накатом, утеплювачем замазкою, підшивка стель дошками,

обштукатурені, покрівля – шиферний лист; інші конструктивні елементи відсутні (підлоги, заповнення дверних та віконних прорізів, внутрішнє оздоблення, інженерні мережі – не підведені до будинку). Ступінь будівельної готовності Об’єкту оцінки (згідно технічного паспорту) – 57 %. Крім того, необхідні роботи по облаштуванню прилеглої та дворової території (формування огородження, замощення, ліквідація бур'янистої рослинності, формування підходів та під’їздів до безпосередньої земельної ділянки). Будівництво розпочато в 1993 році (по даним місцевих мешканців) та зупинено в 1994 році. Будинок не законсервовано, конструктивні елементи підлягають постійному впливу зовнішніх факторів (опади, вітри, тощо). На будівельному майданчику відсутні матеріали, вироби, конструкції, які завезені та не використані для будівництва, відсутнє устаткування не передане до монтажу чи таке, що потребує монтажу.

На Об’єкт наявна технічна документація, планування внутрішніх приміщень відповідає проектному рішенню (відмінностей від поверхневого плану не виявлено). Об’єкт не охороняється.

В теперішній час Об’єкт не використовується, подальшим варіантом використання Об’єкта є його добудова та використання по житловому призначенню.

Місце розташування Об'єкта в інфраструктурі населеного пункту, загальний вигляд, технічний паспорт Об'єкта представлені у Додатку.

3.3. Технічні й об'ємно-планувальні характеристики Об'єкта

Рік початку будівництва	1993
Рік зупинення будівництва	1994
Тип будівлі (клас якості житлового будинку (згідно Наказу Держбуду України від 30.09.98 № 215))	Гіпсоблочна, цегляна
Група капітальності	4
Кількість поверхів	1
Площа забудови, м^2	104,8
Загальна площа Об'єкта, м^2	85,7
Корисна висота внутрішніх приміщень, м	2,78
Будівельна висота, м	3,0
Будівельний об’єм об’єкта оцінки, м^3	314,0

3.4. Технічні характеристики та фізичний стан конструктивних елементів Об'єкта

Основні технічні характеристики Об’єкту оцінки

В якості функціонального аналога для визначення степені будівельної готовності об’єкта оцінки за конструктивними елементами оцінювачем обрано «Одноповерховий цегляний житловий будинок» тип 1-2 (3), табл. 1-2.1 Збірника укрупнених показників вартості відтворення функціональних об’єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд.

При обстеженні об’єкта оцінки було визначено такі технічні характеристики конструктивних елементів:

Таблиця 3.4.1

Конструктивні елементи, види робіт та благоустрою		Питома вага елементів за аналогом %	Наявність конструктиву, +/-
Найменування	Технічний опис (матеріал, конструктивні рішення і особливості тощо)		
Фундаменти	*Стрічкові залізобетонний пояс, бетонні блоки, цоколь із керамічної цегли, товщиною 64 см*	8,68	8,68
Стіни	*З цегли повнотілої, зовнішні та*	23,67	23,67

	внутрішні товщиною 51 см, ззовні під розшивку швів, в середині обштукатурені		
Перегородки	*Цегляні товщиною 13 см, обштукатурені*	5,71	5,71
Перекриття	*По балках з брусів з щитовим накатом, утеплювачем замазкою, підшивка стель дошками, обштукатурені*	18,57	18,57
Підлоги	*Відсутні*	12,82	-
Дах та покрівля	*Двосхилий, крокви приставні з деревини (кругляку), покрівля з азбестоцементних хвилястих листів*	11,59	11,59
Вікна	*Відсутні*	6,56	-
Двері	*Відсутні*	6,56	-
Опалення	*Відсутні*	3,31	-
Електрозабезпечення	*Відсутні*	2,53	-
	По будинку в цілому	**100**	**68,22**

Таким чином, рівень будівельної готовності згідно візуального обстеження будівельного майданчика і технічного стану об'єкта незавершеного будівництва склав:

68,22 %

Функціональний та економічний знос об'єкту оцінки

Оскільки будівництво житлового будинку розпочато більше 25 років тому за проектом, що на сьогодні можна вважати функціонально застарілим. До того, на даний момент будівництво не завершене в силу зовнішніх економічних чинників, тому оцінювач має право стверджувати, що об'єкту оцінки притаманні функціональний та економічний зноси. Врахування даних видів знецінення об'єкту здійснюється у вигляді поправочного коефіцієнту (**$К_{знец}$**) до вартості заміщення (відтворення) об'єкту оцінки, що враховують їх функціональне й економічне знецінення в залежності від періодів введення об'єктів в експлуатацію, наведених в Прикінцевих положеннях п. 47 «в». Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень – будівель і споруд малоповерхового житлового будівництва затвердженого Наказом ФДМУ та Державним комітетом України з питань ЖКГ 23.12.2004 №2929/227 та зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 18.01.2005 №54/10334. Для об'єктів, період введення яких 1991 – 1995 роки **$К_{знец}$ = 0,54.** (див. Додаток).

Фізичний знос об'єкту оцінки

Величина фізичного зносу об'єкту незавершеного будівництва визначається відповідно додатка №11 до «Методичних вказівок по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації» за наступними критеріями:

- житлові будинки із стінами з полегшеної кладки, легких блоків, шлакобетона із ступенем готовност: стіни, перекриття, покриття, дах;
- роботи по консервації не проводились (не законсервовані);
- період від закінчення будівництва до його оцінки більше 10 років,

Для вказаних об'єктів, коефіцієнт фізичного зносу (коефіцієнт фізичної придатності) складає - **0,70** (див. Додаток).

Але врахувавши тривалий термін (більше 20 років) впливу негативних природно-кліматичних факторів на конструктивні елементи об'єкта незавершеного будівництва Оцінювач вважає за доцільне визначити показник фізичної придатності за результатами

натурного обстеження та візуального огляду об’єкта відповідно до «Правил визначення фізичного зносу жилих будинків», СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009 [2].

Висновок про фізичний та функціональний стан об’єкта складено на підставі класифікаційного аналізу виявлених очевидних дефектів та пошкоджень конструктивних елементів, що не потребують спеціальних апаратурних та технічних засобів виявлення і методів діагностики.

Таблиця 3.4.2

Елементи оцінюваного будинку		Питома вага елементів за аналогом %	Питома вага наявних елементів, %	Показник фізичного зносу, %	Фізичний знос конструктивну, %, гр.4 : Σгр.4 х гр.5
Найменування	Технічний опис (матеріал, конструктивні рішення і особливості тощо), фізичний стан				
1	2	3	4	5	6
Фундаменти	Стрічкові із залізобетонним поясом, збірних бетонних блоків з цегляним цоколем. Тріщини в цоколі, випадання цеглин, вивітрювання розчину з швів у цоколі. Ширина тріщини до 1,5 мм	8,68	8,68	20	2,5
Стіни	З цегли керамічної повнотілої, товщ. 51 см. Відшарування та випадання штукатурки стін, перемичок, вивітрювання розчину зі швів, послаблення цегли. Глибина руйнування швів до 2 см на площі до 30 %ширина тріщин понад 2 мм,	23,67	23,67	30	10,4
Перегородки	Цегляні. Тріщини на поверхні, глибокі тріщини в місцях примикання до суміжних конструкцій. Ширина тріщин на поверхні до 2 мм, у примиканні – до 10 мм.	5,71	5,71	30	2,5
Перекриття	По балках з брусів з щитовим накатом, утеплювачем замазкою, підшивка стель дошками, обштукатурені. Сліди протікання на стелі, перенасичення засипки, окремі ділянки якої злежались, вологість обмазки, часткове руйнування. Пошкодження на площі до 20 %	18,57	18,57	30	8,2
Підлоги	Конструктив відсутній	12,82	0	-	-
Дах та покрівля	Двосхилий, крокви приставні з деревини (кругляку), покрівля з азбестоцементних хвилястих листів/ Протікання і просвіти в окремих місцях, відставання і тріщини гребеневих плит, відрив листів на площі покрівлі до 10%	11,59	11,59	40	6,8
Вікна	Конструктив відсутній	6,56	0	-	-
Двері	Конструктив відсутній	6,56	0	-	-
Опалення	Конструктив відсутній	3,31	0	-	-
Електрозабезпечення	Конструктив відсутній	2,53	0	-	-
	РАЗОМ	100	68,22		30,4 ≈ 30
	Коефіцієнт фізичної придатності	$К_ф$ = (100 – 30) : 100 ≈ **0,70**			

4. Аналіз вихідних даних і обґрунтування методів оцінки

4.1. Аналіз корисності об’єкта

Теоретичним фундаментом процесу оцінки є система принципів, на яких ґрунтується розрахунок вартості об'єктів нерухомості. Принципи оцінки формують вихідні погляди суб'єктів ринку на величину вартості об'єкта нерухомості.

Одним із важливих принципів є **принцип корисності,** який означає, що чим більше об'єкт нерухомості здатний задовольнити потребу власника, тим вище його корисність і вартість. З метою визначення корисності під час оцінки розглядається корисність окремого майна у складі об'єкта оцінки як складова частина корисності об'єкта оцінки в цілому та корисність майна як окремого об'єкта оцінки; враховується сучасний стан використання об'єкта оцінки, що може не відповідати його можливому найбільш ефективному використанню, а також випадки, коли окремі об'єкти оцінки стають тимчасово зайвими, використовуються з іншою метою або не використовуються;

прогнозується можливий вплив соціально-економічних та інших факторів на зміни в корисності об'єкта оцінки; оцінюються витрати на збільшення його ринкової вартості.

Корисність об’єкта оцінки. в поточному стані, може полягати у його ліквідації з метою реалізації отриманих в результаті розбирання, будівельних матеріалів та конструкцій на ринку вживаних будівельних матеріалів чи потенційній здатності бути добудованим і використаним в якості садибного або звичайного житлового будинку.

Сума коштів від ліквідації – є однією із найнижчих, оскільки даний процес потребує додаткових витрат на демонтаж та розбирання будівлі та конструкцій. Крім того ринок вживаних будівельних матеріалів перенасичений і вони не можуть бути швидко реалізованими без суттєвої знижки. Певний об’єм будівельних матеріалів втрачається через пошкодження.

Відповідно до вихідних даних, представлених замовником, право власності на об’єкт оцінки (ОНБ) юридично оформлене, що дозволяє на законних підставах завершити будівництво та приватизувати присадибну земельну ділянку. Зазначена степінь готовності житлового будинку та певний попит на садибну житлову нерухомість дозволяють зробити припущення про можливість і доцільність завершення будівництва. Тим більше, ринкова вартість ОНБ на вторинному ринку значно нижча в порівнянні із вартістю нового будівництва в сучасних умовах, тобто його відтворення. Дані обставини дають змогу, порівняно, менш витратно отримати, майже, нове житло.

Вищезазначене дозволяє стверджувати, що корисність даного об’єкта полягає в завершенні його будівництва з наступною експлуатацією чи реалізацією його в якості садибного або звичайного житлового будинку.

Для виконання робіт з незалежної оцінки Замовником надані:

- наказ Фонду державного майна України від 27.12.2018 р. № 1637 «Про затвердження переліку об’єктів малої приватизації, що підлягають приватизації в 2019 році»
- наказ Регіонального відділення Фонду державного майна України по Сумській області від 15.01.2019 р. №24 «Про прийняття рішення про приватизацію»;
- технічний паспорт Об'єкта;
- витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- загальна інформація про Об'єкт оцінки.

Аналіз вихідної інформації, обстеження об'єкта і його ідентифікація не виявила невідповідностей, розбіжностей і протиріч між реальним об'єктом і його параметрами й характеристиками, відбитими в наданих документах.

Як було встановлено вище, в основі визначення вартості об'єкта нерухомості лежить **ринкова вартість** цього об'єкта. У самому загальному виді під такий розуміється найбільш імовірна ціна, за яку об'єкт може бути проданий на відкритому конкурентному ринку при наявності добровільного (діючого без примусу) продавця й добровільного покупця, умов, необхідних для висновку чесної угоди, відсутності специфічних умов фінансування й з обліком того, що:

- учасники угоди мають типову мотивацію, інформовані про стан ринку, діють відповідально й неупереджено;
- на ціну угоди не впливають додаткові стимули й фактори;
- період експозиції об'єкта на ринку є розумно тривалим.

4.2 Аналіз існуючого, кращого та найбільш ефективного використання

Основні принципи оцінки, на яких базується витратний, порівняльний і дохідний підходи, сформовані вітчизняною й світовою практикою оцінки й сформульовані в пп. 40, 48 і 43 Національного стандарту № 1.

Витратний підхід базується на обліку принципів корисності й заміщення. Порівняльний підхід – заміщення, попиту та пропозиції. Дохідний підхід – найбільш ефективного використання й очікування.

Загальні вимоги до звіту про оцінку вказують на необхідність включення в нього висновків аналізу поточного й найбільш ефективного використання об'єкта оцінки.

Поняття найкращого найбільш ефективного використання (НННЕВ) слід визначати як найбільш імовірне, технічно здійсненне, юридично можливе й економічно доцільне використання Об'єкта, що забезпечує його найбільшу поточну вартість. Фактично це означає визначення експертом однієї з альтернатив використання Об'єкта, при якій нерухомість може приносити максимальний дохід. Принцип НННЕВ нарівні з поняттями «період реалізації», «умови чесної угоди», «використання Об'єкта» є поняттям, нерозривно пов'язаними з поняттям «ринкова вартість». Принцип НННЕВ будується на положенні, що раціональний покупець, вкладаючи гроші в нерухомість, припускає використовувати Об'єкт максимально ефективно, тобто з найбільшою віддачею. Саме максимально можливий дохід, який реально можна одержати від використання Об'єкта, визначає його ринкову вартість.

Виходячи з перерахованих вище критеріїв і беручи до уваги всі ціноутворюючі фактори, такі як: місце розташування Об'єкта, його об'ємно-планувальні характеристики, ступінь облаштованості, оточення, дата оцінки та інше, Оцінювач прийшов до наступного.

На момент оцінки Об’єкт являє собою частково сформований житловий будинок - наявний облаштований фундамент, стіни - гіпсоблочні, обкладені цеглою, зовнішній каркас з внутрішніми перегородками, перекриттям, дахом (покрівлею). Фактично основні роботи по формуванню основних зовнішніх елементів виконані. Подальшим найбільш доцільним використанням Об’єкту є його добудова та експлуатація по житловому призначенню. Даний варіант використання підтверджується наступними ознаками:

1. Сформовані конструктивні елементи мають незначний знос, в цілому конструкція міцна та не потребує додаткових витрат на укріплення.
2. На завершення будівництва Об’єкту не потрібні значні капітальні вкладення (кількість конструктивних елементів та обсяг робіт по їх облаштуванню чи формуванню незначний, не потрібні додаткові дозвільні документи для житлового використання будівлі, фактично єдиним дозвільним документом є дозвіл на підключення до електромережі, враховуючи, що всі будинки з навколишньої забудови мають дані підведені комунікації (тобто дана частина населеного пункту має всі необхідні елементи для забезпечення будівель системою електропостачання, додаткових підстанцій та мереж не потрібно), то не повинно виникнути причин для відмови в такому дозволі).
3. Будівля розташована в периферійній частині населеного пункту, в середині житлового масиву (навколишня забудова представлена значною кількість житлових малоповерховий приватних будинків), що підтверджує доцільність використання Об’єкту для житлового призначення.
4. Конструктивні елементи будинку оптимальні для житлового використання (декілька приміщень незначної площі – фактично коридор, дві житлові кімнати та кухня), наявний один окремий вхід (ширина та висота зовнішніх віконних та дверних прорізів достатня для обслуговування життєдіяльності).

5. Використання по інших напрямках потребує додаткових дозволів та узгоджень, перепланування приміщень (окремі напрямки використання (наприклад складське, виробниче) практично неможливе), що недоцільно в існуючих економічних умовах.

Принципом, що узагальнює вплив всіх груп принципів оцінки, є **принцип найкращого і найбільш ефективного використання**. На практиці принцип найкращого і найбільш ефективного використання є вихідною передумовою, на якій ґрунтується вибір конкретного виду вартості нерухомості, що оцінюється, і будується висновок про її величину.

Найбільш ефективне використання об'єкта нерухомості повинне відповідати чотирьом критеріям:

- бути законодавчо дозволеним;
- бути фізично можливим;
- бути економічно виправданим;
- приносити максимально можливий прибуток.

Поточне функціональне призначення об'єкта оцінки – об'єкт незавершеного будівництва одноповерхового житлового будинку садибного типу.

Об'єкт розташований в периферійній частині села, в зоні садибної малоповерхової житлової забудови. Інтенсивність пішохідного та автомобільного руху в даному мікрорайоні – не висока.

Дозволене законодавством використання об'єкта

За технічним паспортом БТІ та цільовим призначенням земельної ділянки для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови об'єкт оцінки - незавершений будівництвом житловий будинок. При натурному огляді не виявлено відхилень від проектного цільового призначення об'єкта. Планувальних обмежень та правових обтяжень, що могли б вплинути на заплановане функціональне використання об'єкта - не виявлено, оскільки його перспективні види використання не суперечать законодавчо дозволеним способам використання.

Висновок: Зазначений варіант використання об'єкта оцінки вважається оцінювачем дозволеним та єдиним можливим.

Фізично можливе використання об'єкта

Житловий будинок має 68,22% ступеню готовності, основні несучі конструкції знаходяться в задовільному фізичному стані. Земельна ділянка має форму правильного багатокутника та характеризується рівнинним рельєфом. Інженерно-геологічні умови задовільні. Небезпечні природні явища не виявлені. Інженерні комунікації на ділянці відсутні, але є об'єктивні умови до їх підведення. Доступність об'єкта забезпечується завдяки вуличної мережі села.

Висновок: фізичні характеристики об'єкта оцінки не накладають обмежень на можливість завершення будівництва і експлуатацію запроектованого житлового будинку.

Економічно доцільне використання

Сучасна ситуація на регіональному ринку нерухомості склалась так, що найбільша увага приділяється саме об'єктам житлової нерухомості. Тобто інвестиційна привабливість житлової нерухомості полягає в її постійній затребуваності, яка обумовлена демографічним рухом населення від вимираючих сіл до районного центру. Це говорить про економічну доцільність, з точки зору ринку, завершення будівництва і експлуатації саме житлової нерухомості, що має не дуже високий, але все ж таки попит.

Аналізуючи найбільш ефективне використання, треба сказати, що об'єкт розташований в периферійній зоні житлової забудови, має задовільну транспортну та пішохідну

доступність, можливість підключення основних інженерних комунікацій. Ділянка примикає до вже сформованих ділянок житлової забудови.
Висновок: використання об’єкта оцінки з метою його завершення будівництва в якості житлового будинку - є можливим та економічно доцільним.

Варіант використання, що забезпечує максимальну вартість об’єкта оцінки
Визначаючи найбільш ефективне використання, Оцінювач приймав до уваги те, що місце розташування має певну інвестиційну привабливість: розташування в населеному пункті – селі, доступність зупинок транспорту, задовільна транспортна доступність.
Аналізуючи можливі варіанти та ефективність використання об’єкта оцінки з урахуванням його фізичних характеристик, прав власності, правових обтяжень та планувальних обмежень, приймаючи до уваги споживчі властивості об’єкта, ринковий попит, що склався в даному населеному пункті, Оцінювач приходить до висновку, що найкращим та найбільш ефективним використанням об’єкта ділянки - є його використання для завершення будівництва одноповерхового житлового будинку здатного забезпечити максимальну корисність у вигляді житлової нерухомості, що не суперечить її поточному функціональному призначенню.
Виходячи з вищесказаного в даному випадку оцінка об’єкта незавершеного будівництва одноповерхового житлового будинку проводиться з урахування принципу найбільш ефективного використання, що співпадає із юридично-дозволеним проектним призначенням об’єкта оцінки, як житлового будинку.
Дане визначення ефективного і найкращого використання об’єкта оцінки являє собою посилку для вартісної оцінки об’єкта і виражає лише думку оцінювача, а не безумовний факт.

Найкращим найбільш ефективним використанням объекта на момент оцінки слід визначити його добудову та використання по житловому призначенню.

4.3 Аналіз ринку житлової нерухомості в районі розташування Об'єкта

Для аналізу ринку пропозицій продажів житлової нерухомості Оцінювач провів обробку даних більш 20 подібних оцінюваному об'єктів нерухомості (близьких по конструктивному виконанню, призначенні, місці розташування та ін.).

В даному випадку Оцінювач вважає за доцільне провести вибірку пропозицій до продажу житлових будинків в невеликих сільських населених пунктах Недригайлівського району Сумської області (оскільки рівень цін в населених пунктах зі співставною інфраструктурою практично не відрізняється). Аналізуються тільки пропозиції вторинного ринку, оскільки первинний ринок в сільській місцевості практично відсутній (не має масштабного сільського будівництва для реалізації об’єктів житлового фонду на ринку, існують лише індивідуальні проекти будівництва житлових будинків для власних потреб приватними особами, або обмежена кількість житлових будівництв фермерськими господарствами для потреб співробітників, тощо).

Оренда житлових будинків в сільській місцевості має поодинокі факти, які є результатом усних домовленостей (без публікацій в офіційних або періодичних виданнях), рівень орендної плати може значно відрізнятися за схожі об’єкти (в залежності від умов, періоду оренди, ступеню використання житлових об’єктів та надвірних споруд, а також використання або не використання прибудинкової території та огороду. Інформація по даним угодам не може використовуватися для визначення встановленого (фіксованого) рівня орендної плати, оскільки не має фактичного підтвердження.

Ринок пропозицій продажів нерухомості представлений наступними будинками:

№ п/п	Адреса об'єкта нерухомості	Коротка характеристика об'єкта нерухомості	Загальна площа житлового будинку, м^2	Загальна ціна пропозиції продажу житлового будинку, грн.. (без ПДВ)	Ціна пропозиції продажу 1 м^2 загальної площі житлового будинку, грн. (без ПДВ)	Дата публікації інформації	Джерело використаної інформації
1	Сумська область, Недригайлівський район, с. Беседівка	Одноповерховий цегляний житловий будинок, обладнаний системою електропостачання та пічного опалення, з надвірними спорудами (сарай, погріб, огорожа), огород 20 сот. Кількість житлових кімнат – 3, рік побудови – 1988, загальний стан - задовільний	80,0	30 000	375	Квітень 2019	https://ua.m2bomber.com/obj/459619517/view/house-sell/nedrigailivskii-raion-19-1745957/dom-v-besedovke
2	Сумська область, Недригайлівський район, с. Березняки	Одноповерховий цегляний житловий будинок, обладнаний системою електропостачання, газопостачання та автономним опалення, з надвірними спорудами (сарай, літня кухня, гараж, погріб, огорожа), огород 21 сот. Кількість житлових кімнат – 2, рік побудови – 1986, загальний стан - добрий	49,0	55 000	1 122	Квітень 2019	https://ua.m2bomber.com/obj/430725593/view/house-sell/nedrigailivskii-raion-19-1745957/prodam-dom-v-s-bereznaki-sumskaa-oblast
3	Сумська область, Недригайлівський район, с. Курмани	Одноповерховий цегляний житловий будинок, обладнаний системою електропостачання, газопостачання та автономним опалення, з надвірними спорудами (сарай, погріб, огорожа), огород 50 сот. Кількість житлових кімнат – 3, рік побудови – 1988, загальний стан - задовільний	70,0	45 000	643	Квітень 2019	https://ua.m2bomber.com/obj/430725341/view/house-sell/nedrigailivskii-raion-19-1745957/prodaetsa-dom-nedrigailovskii-r-n-s-kurmani
4	Сумська область, Недригайлівський район, с. Терни	Одноповерховий цегляний житловий будинок, обладнаний системою електропостачання та пічного опалення, з надвірними спорудами (сарай, погріб, огорожа), огород 20 сот. Кількість житлових кімнат – 3, рік побудови – 1988, загальний стан - задовільний	73,0	35 000	479	Квітень 2019	https://ua.m2bomber.com/obj/430587756/view/house-sell/nedrigailivskii-raion-19-1745957/prodaza-doma
5	Сумська область, Недригайлівський район, с. Козельне	Одноповерховий цегляний житловий будинок, обладнаний системою електропостачання, газопостачання та автономним опалення, з надвірними спорудами (сарай, літня кухня, гараж, погріб, огорожа), огород 21 сот. Кількість житлових кімнат – 2, рік побудови – 1986, загальний стан - добрий	73,0	73 000	1 000	Квітень 2019	https://ua.m2bomber.com/obj/421192130/view/house-sell/nedrigailivskii-raion-19-1745957/prodaetsa-budinok

Отже на основі даної інформації можливо зробити висновок, що ціни пропозицій на об'єкти житлового призначення, розташовані в невеликих сільських населених пунктах знаходяться в діапазоні (без урахування ПДВ):

- продаж – 375-1 200 грн. за 1 м^2 площі;

В даному випадку приведені середні ціни пропозиції. Величина цін залежить від багатьох факторів, таких, як: рівень фізичного зносу, якість обробки, наявність інженерних комунікацій, планувальні характеристики, далекість від основних транспортних магістралей і жвавих пішохідних зон мікрорайону та ін. Враховуючи економічну ситуацію в країні в цілому та Сумській області (зниження темпів росту економіки та ВВП, зменшення реальних доходів населення (пов'язаного з постійним ростом цін на різні види товарів, комунальні платежі, постійною зміною курсу національної валюти), Оцінювач прийшов до висновку, що в теперішній час кількість реальних угод по продажу майна значно знизилась, пошук потенційних покупців пов'язаний з труднощами та потребує багато часу. Для здійснення угод в більш короткий строк часу необхідно надати суттєві знижки потенційним покупцям (оскільки вибір (пропозиція) будинків досить великий, а число можливих користувачів обмежений (що обумовлює більші запити чи побажання потенційних покупців до своїх майбутніх будинків). Рівень знижок при укладанні угод може досягати 5-40 % (в залежності від особливостей кожної угоди).

4.4 Вибір бази оцінки

Враховуючи вищезазначене Оцінювач відносить оцінюваний об’єкт до категорії неспеціалізованої (житлової) нерухомості, оскільки даний об’єкт є типовим об’єктом житлового призначання та має широкий обіг на вторинному ринку.

В відповідності з метою оцінки – визначення ринкової вартості об’єкту неспеціалізованої (житлової) нерухомості, як індивідуально визначеного майна, Оцінювач вважає можливим використання комбінованого підходу до оцінки (шляхом поєднання декількох підходів до оцінки):

- витратний підхід з використанням елементів порівняльного підходу;

Даний підхід є оптимальним для визначення вартості Об’єкту, оскільки враховує, як вартість добудованого Об’єкту зі 100 % готовністю (вартість якого формує вільний ринок нерухомості), вартість наявної недобудованої частини, ступінь будівельної готовності, стан конструктивних елементі будівлі Об’єкту.

Використання типових одиночних (тільки витратного, порівняльного або дохідного) підходів до оцінки в даному випадку неможливе, оскільки в рамках кожного з даних підходів не можливо врахувати місцезнаходження Об’єкту (розташування в сільській місцевості з невисоким рівнем цін на аналогічні об’єкти житлового фонду), ступінь готовності об’єкту, стан конструктивних елементів, рівень економічного та функціонального знецінення, тощо.

5. Незалежна оцінка вартості Об'єкта

5.1. Розрахунки вартості Об'єкта

В даному випадку оцінка об’єкту незавершеного будівництва проводиться шляхом поєднання (комбінування) 2-х підходів: порівняльного та витратного.

Повна вартість Об’єкту визначається по вартості заміщення на основі вартості одиничного показника (1 м^2 загальної площі) подібної нерухомості. При цьому, ринкова вартість земельної ділянки (прав, пов’язаних з земельною ділянкою) окремо не визначається, оскільки земельна складова вже врахована в вартості одиничного показника. Вартість одиничного показника визначається в рамках порівняльного підходу, на основі методу аналогів продажу подібної нерухомості.

5.1.1 Визначення ринкової вартості об’єкта за умови його 100% готовності за допомогою порівняльного підходу (методом аналогів продажів)

Оскільки після добудови Об'єкт планується до використання в житлового (малоповерхового) будинку (що також є найкращим найбільш ефективним його використанням), розглянутий Об'єкт може бути класифікований по відповідній до групи житлових приміщень (будинків). Розрахунки порівняльним підходом методом зіставлення об'єкта оцінки й об'єктів порівняння по показникові ціни одиниці площі проводиться відповідно до рекомендацій розглянутих в розділі 2 цього Звіту.

У результаті збору й аналізу інформації про продаж і пропозицію подібного оцінюваному нерухомого майна в розпорядженні Оцінювача є інформація про ціни продажу на вторинному ринку Недригайлівського району Сумської області подібних об'єктів нерухомості – аналогах продажів. При цьому слід зазначити, що об’єкти порівняння – це відносно нові будівлі (які більше відповідають сучасним потребам для будинків сільської місцевості), із забезпеченням всіма інженерними комунікаціями та введені в експлуатацію нещодавно.

Вартість 1-го м^2 аналогічних по призначенню й характеристикам будинків визначається методом прямого порівняння продажів з урахуванням одиниці порівняння аналога (1 м^2

загальної площі) і коректування на ряд виправлень, величини яких визначені експертним шляхом.

Порівняльні характеристики об’єктів порівняння і результати розрахунків наведені в таблиці нижче (див. дані інтернет порталу ua.m2bomber.com за квітень-травень 2019 р.).

Таблиця 5.1.1.

Номер об'єкта	**1**	**2**	**3**	**4**	**Оцінюваний Об'єкт**
Найменування об'єкта	Житловий будинок	Житловий будинок	Житловий будинок	Житловий будинок	Житловий будинок
Місце розташування об'єкта	Сумська область, Недригайлівський район, с. Сакуниха	Сумська область, Недригайлівський район, с. Терни	Сумська область, Недригайлівський район, с. Коровинці	Сумська область, Недригайлівський район, с. Бродок	Сумська область, Недригайлівський район, с. Березняки, вул. Новоселівка, 3
Загальна площа, м^2	60,0	60,0	60,0	50,6	85,7
Ціна пропозиції, грн.	55 000	60 000	60 000	50 000	-
Ціна за 1 м^2 загальної площі, грн.	916,67	1 000,00	1 000,00	988,14	-
Умови продажу	Ціна пропозиції	Ціна пропозиції	Ціна пропозиції	Ціна пропозиції	-
Коригування на умови продажу	0,95 (- 5 %)	0,95 (- 5 %)	0,95 (- 5 %)	0,95 (- 5 %)	-
Наявність інженерних комунікацій	Усі	Усі	Усі	Усі	Усі
Коригування на наявність інженерних комунікацій	1,0 (0 %)	1,0 (0 %)	1,0 (0 %)	1,0 (0 %)	-
Поверховість будинку	1-поверховий	1-поверховий	1-поверховий	1-поверховий	1-поверховий
Коригування на поверховість будинку	1,0 (0 %)	1,0 (0 %)	1,0 (0 %)	1,0 (0 %)	-
Загальна площа, м^2	60,0	60,0	60,0	50,0	85,7
Коригування на загальну площу	1,0 (0 %)	1,0 (0 %)	1,0 (0 %)	1,0 (0 %)	-
Розміщення по відношенню до центру населеного пункту, км	1,0 (периферійна зона)	1,0 (периферійна зона)	1,0 (периферійна зона)	1,0 (периферійна зона)	1,0 (периферійна зона)
Коригування на розміщення по відношенню до центру населеного пункту	1,0 (0 %)	1,0 (0 %)	1,0 (0 %)	1,0 (0 %)	-
Технічний стан	Добрий стан	Добрий стан	Добрий стан	Добрий стан	Добрий стан
Коригування на техн. стан	1,0 (0 %)	1,0 (0 %)	1,0 (0 %)	1,0 (0 %)	-
Дата виходу оголошення (прийнята як дата оцінки)	14.05.2019	07.05.2019	18.04.2019	15.04.2019	-
Скоректована ціна 1 м^2 загальної площі, грн., (без ПДВ)*	870,84	950,00	950,00	938,73	**927,00 грн.**** (з урахуванням округлення)

Примітки:

* Згідно п. 17 Національного стандарту № 1, у звіті про оцінку майна й у висновку про вартість об'єкта оцінки оцінювач зобов'язано відбити факт про включення або не включення в ринкову вартість суми податку на додану вартість. Оскільки вибрані в якості аналогів об’єкти, в вартості враховуються без ПДВ, отримане значення ринкової вартості враховує вартість без ПДВ.

** Вартість 1 м^2 загальної площі оцінюваного Об'єкта визначена як середнє арифметичне значення (середньозважене при однакових питомих вагах рівно порівнянних аналогів) скоректованих шляхом перемножування поправочних коефіцієнтів цін 1 м^2 загальної площі аналогів з урахуванням округлення [8, п. 20].

Обґрунтування коригувань:

Коригування на ціну пропозиції (умови продажу) ухвалюється в розмірі **0,95** (5 %) (загальна величина знижок на торг може становити від 5 до 20 % від первісної вартості залежно від ступеня ліквідності об'єкта), оскільки умовами реалізації передбачається можливість торгу в процесі висновку угоди купівлі-продажу. Дана величина підтверджується наявної в розпорядженні Оцінювача інформацією (отриманої в результаті телефонного опитування операторів ринку житлової нерухомості) про середню величину торгу в умовах фінансової нестабільності.

Коригування на наявність інженерних комунікацій встановлена на основі співвідношення цін пропозиції на вторинному ринку будинків із різним ступенем облаштованості інженерними комунікаціями (за відсутність електропостачання, водопостачання й каналізації величина знижки 5 % від загальної вартості за кожний із зазначених елементів комунікацій, опалення – 10 %). У цьому випадку, виходячи із забезпеченості аналогів і об'єкта оцінки комунікаціями, коригування встановлено на рівні **1,0.**

Коригування на поверховість будинку враховує мотивацію потенційних покупців до покупки нерухомості, за умови їх порівнянної інвестиційної привабливості. На думку Оцінювача величина коригування у вартості між об'єктами порівняння, які являють собою теж 1-поверхові житлові будинки прийнято **1,0.**

Коригування на загальну площу встановлене на основі співвідношення цін пропозиції на вторинному ринку порівнянних будинків різної площі. У цьому випадку коригування Оцінювачем прийнято на рівні **1,0.**

Коригування на розміщення по відношенню до центру населеного пункту встановлене експертно на основі аналізу порівнянних продажів (цін пропозицій) у різних зонах населеного пункту з різною інтенсивністю транспортно-пішохідної активності. Величина коригування в цьому випадку складе **1,0**.

Коригування на техн. стан встановлене на основі співвідношення цін пропозиції на вторинному ринку будинків із різною якістю обробки. У загальному виді різниця у вартості між будинками з різним видом ремонту становить 10-20 %, величина коригування в цьому випадку, виходячи з якості опоряджувальних робіт оцінюваного будинку й будинків аналогів, установлено в розмірі **1,0**.

Ринкова вартість Об'єкта по методу прямого порівняння аналогів продажів по показникові ціни одиниці площі з урахуванням округлення становить:

$\hat{A}_{àí} = 927{,}00 \cdot 85{,}7 = 79400\,ãðí.$

де:

927,00 - питома вартість одиниці загальної площі, грн./м^2;

85,7 - загальна площа Об'єкта, м^2.

Таким чином, вартість Об'єкта після добудови, розрахована порівняльним підходом методом прямого порівняння аналогів продажів по показникові ціни одиниці площі, з урахуванням округлення становить (без урахування ПДВ):

79 400 грн.

5.1.2 Розрахунок відновної вартості (вартості заміщення) житлового будинку за умови завершення будівництва та витрат на завершення будівництва

Залишкова вартість заміщення ($В_{зз}$) визначається за формулою:

$$В_{зз} = В_{ан} x\ К_{гот}\ x\ К_{знец}\ x\ К_{ф}\ x\ К_{р} + С_{мат}$$

де:

$В_{ан}$ – повна вартість заміщення Об'єкту на дату оцінки, визначена порівняльним підходом (з урахуванням земельної складової, як місце розташування об'єкта оцінки), грн.;

$К_{гот}$ – коефіцієнт, який відображає ступінь будівельної готовності Об'єкта;

$К_{знец}$ – коефіцієнт функціонального і економічного знецінення в залежності від періоду введення будинку в експлуатацію;

$К_{ф}$ – коефіцієнт, що відображає фізичний знос будівлі;

$К_{р}$ – регіональний коефіцієнт;

$С_{мат}$ – вартість матеріалів, виробів, конструкцій, що завезені на майданчик і не укладені в діло (в цінах на дату оцінки).

Таким чином, залишкова вартість заміщення ($B_{зз}$) об’єкту незавершеного будівництва (з урахуванням земельної складової на дату оцінки з урахуванням округлення складе:

$$\hat{A}_{çç} = 79400 \cdot 0{,}6822 \cdot 0{,}54 \cdot 0{,}7 \cdot 1{,}0 + 0 = 20500 \ \tilde{a}\eth\acute{i}.,$$

де:
79 400 – повна вартість заміщення Об’єкту на дату оцінки, визначена порівняльним підходом (з урахуванням земельної складової), грн.;
0,6822 – коефіцієнт, який відображає ступінь будівельної готовності Об’єкта (див. Розділ 3.4);
0,54 – коефіцієнт функціонального і економічного знецінення в залежності від періоду введення будинку в експлуатацію (див. Розділ 3.4);
0,7 – коефіцієнт, що відображає фізичний знос будівлі (див. Розділ 3.4);
1,0 – регіональний коефіцієнт (враховуючи, що повна вартість заміщення визначена на основі цін, які діють на території Сумської області (Недригайлівського району);
0 – вартість матеріалів, виробів, конструкцій, що завезені на майданчик не використані для будівництва (в цінах на дату оцінки).

Таким чином, вартість об’єкту оцінки в рамках витратного підходу з використанням елементів порівняльного підходу складе (без урахування ПДВ):

20 500 грн.

6. Інтерпретація результатів незалежної оцінки

В результаті виконаної роботи отримані наступні результати незалежної оцінки, які є основою для визначення ринкової вартості Об'єкта (без урахування ПДВ):

- вартість Об’єкту,
  розрахована витратним підходом
  з використанням елементів порівняльного підходу - 20 500 грн.

В даному випадку для визначення ринкової вартості Об’єкту доцільно прийняти вартість розраховану витратним підходом з використанням елементів порівняльного підходу, оскільки даний підхід враховує, як вартість добудованого Об’єкту зі 100 % готовністю (з можливістю його безпроблемної реалізації), так і ступінь будівельної готовності і стан конструктивних елементів вже зведеної частини будинку. Результат, отриманий по витратному підходу з використанням елементів порівняльного підходу, відповідає концепції ринкової вартості, оскільки відповідає ринковим умовам і поняттю ринкової вартості

Таким чином, ринкова вартість Об'єкта, на дату оцінки (без урахування ПДВ) склала:

20 500 (двадцять тисяч п’ятсот) гривень

Оцінювач вважає, що отриманий результат повністю відповідає критеріям ринковим умовам і поняттю **ринкова вартість** для Об'єкта оцінки.

Оцінювач А.О. Назаренко

Директор СОД ПП ЕОФ «Апекс» А.О. Назаренко

Література

Основна література

1. Національний стандарт № 1 « Загальні положення оцінки майна й майнових прав» /Постанова КМУ від 10.09.03 №1440.
2. Стандарт житлово-комунального господарства України «Правила визначення фізичного зносу житлових будинків», СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009, Київ-2009 - https://dnaop.com/html/29659_6.html.
3. Міжнародні стандарти оцінки // Матер. междунар. конф. "Застосування стандартів оцінки ринкової вартості в умовах економіки України. Трансформація світового досвіду", 21-22 вересня 1995 долі. - К.,УТО, 1995.- С. 7-81.
4. Методика оцінки майна, затв. КМУ від 10.12.2003 №1891 (в редакції постанови КМУ від 20.02.2019 №224) - zakon.rada.gov.ua.
5. Методичні вказівки по визначенню вартості незавершених будівництвом об’єктів, що підлягають приватизації, затверджені наказом ФДМУ, Держкоммістобудування від 14.09.95 1175/189 (зі змінами) - http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/REG901.html.
6. Порядок визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень – будівель і споруд малоповерхового житлового будівництва затвердженого Наказом ФДМУ та Державним комітетом України з питань ЖКГ 23.12.2004 №2929/227 та зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 18.01.2005 №54/10334
7. Про оцінку майна, майнових прав і професійну оцінну діяльність в Україні. Закон України. - К., Урядовий кур'єр, № 36, 2001. - С. 1-16.
8. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» / Постанова КМУ від 28.10.2004 г. № 1442. - К., Урядовий кур'єр, № 214, 2004. - С. 7-10.

Додаткова література

9. Харрисон Генрі С. Оцінка нерухомості: Навчальний посібник. - М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. - 231 с.
10. Практичний посібник з оцінки основних фондів. Пер. с англ. - М., Ріс. про-в оцінювачів, 1993. - 42 с.
11. Сімонова Л., Маркус Я. Методичні рекомендації з оцінки ринкової вартості нерухомості. - К., фірма "Промислова нерухомість", 1995. - 31 с.
12. Ю. Левчук « Про співвіднесеність понять «база оцінки» і «вид вартості» - «Державний інформаційний бюлетень про приватизацію, № 3, 2006 р., стор. 27-29.
13. Кодекс професійної етики УТО, затверджений Радою УТО прот. №46 від 12.12.2004 р. (uto.com.ua)

Титульний аркуш технічного паспорт Об’єкту

Оціночний акт Об’єкту

План-схема земельної ділянки Об’єкту

Поверхневий план Об’єкту

Експлікація внутрішніх площ приміщень Об'єкту

Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно

Визначення коефіцієнту функціонального та економічного знецінення

Визначення коефіцієнту фізичного зносу

Визначення фізичного зносу конструктивних елементів будівлі

Визначення фізичного зносу конструктивних елементів будівлі

Визначення фізичного зносу конструктивних елементів будівлі

Визначення фізичного зносу конструктивних елементів будівлі

Визначення фізичного зносу конструктивних елементів будівлі

Показник УПВВ

Пропозиції вторинного ринку продажів житлової нерухомості

Пропозиції вторинного ринку продажів житлової нерухомості

Пропозиції вторинного ринку продажів житлової нерухомості

Пропозиції вторинного ринку продажів житлової нерухомості

Географічне розташування Об'єкта

Загальний вигляд Об'єкта