

ФОП СУХОРИКОВА НАДІЯ ІВАНІВНА

Україна м. Кропивницький, вул. Тараса Карпи, №62/2, кв. 10, р/р 26003000065470 в ПАТ «УКРСОЦБАНК» МФО 300023 Код: 1831318949 тел. (0522) 243567 Сертифікат ФДМУ № 468/18 суб'єкта оціночної діяльності від 07.06.2018р.

**Звіт
про проведення незалежної оцінки
з метою продажу на аукціоні**

Об'єкт оцінки: Будівлі та споруди, підприємства-банкрута ДП СГП «Промінь»

Місцерозташування об'єкта оцінки: с. Красносілка, Олександрівський район, Кіровоградська область

Замовник: арбітражний керуючий ДП СГП «Промінь» Христенко В.В.

Мета оцінки: визначення ринкової вартості з метою продажу на аукціоні

Виконавець: ФОП Сухорукова Надія Іванівна
Сертифікат №468/18 суб'єкта оціночної діяльності від 07.06.2017р, видано ФДМ України.



м. Кропивницький

2020р.

Зміст

1. Висновки про вартість об'єкта експертної оцінки.
2. Загальні положення.
4. Методика оцінки та обґрунтування застосованих методів.
5. Опис об'єкта експертної оцінки.
6. Визначення вартості об'єкта експертної оцінки:
 - підхід витратний;
 - підхід прибутковий .
7. Зведення результатів та експертний висновок.
8. Сертифікація.
9. Додатки.

ФОП СУХОРИКОВА НАДІЯ ІВАНІВНА

Україна м. Кропивницький, вул. Тараса Карпи, №62/2, кв. 10. р/р 26003000065470 в ПАТ «УКРСОЦБАНК» МФО 300023 Код: 1831318949 тел. (0522) 243567 Сертифікат ФДМУ № 468/18 суб'єкта оціночної діяльності від 07.06.2018р.

Звіт оцінювача про вартість нерухомості

Об'єкт оцінки	Будівлі та споруди, підприємства-банкрути ДП СГП "Промінь"
Замовник робіт	П.В.Христенко арбітражний керуючий ДП СГП «Промінь»
Власник об'єкта оцінки	ДП СГП «Промінь»
Оцінювач	Сухорукова Н.І. сертифікат 468/18 ФДМУ від 07.06.2018р.
Підстава для виконання робіт	Договір - замовлення Н20-08 від 15.04.2020 року
Адреса об'єкта оцінки	с.Красносілка, Олександрійського району, Кіровоградської обл.
Форма власності	Спільна
Правоустановчі документи	Документи бухгалтерського обліку
Форма звітності	стисла
Мета оцінки	визначення ринкової вартості з ціллю бухгалтерського обліку
Перелік обмежень, що до застосування результатів оцінки	Використання за зазначеною метою продажу на аукціоні
Ефективна дата оцінки	30.04.2020 року
Дата складення звіту	30.04.2020 року
Під вартості, що визначається	ринкова
База оцінки	ринкова
Використані методичні підходи	витратний
Маркетинговий час	шість місяців
Функціональне призначення об'єкту оцінки	Нежитлова нерухомість
Перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка.	Національний стандарту N 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затверджено постановою від 10 вересня 2003 р. N 1440 м. Київ. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна затверджено постановою КМУ від 28.10.2004 року N 1442 м. Київ. Методика оцінки майна затверджено постановою КМУ від 10.12.2003р. N 891

Ринкова вартість об'єкта оцінки приймається за Витратним підходом, та складає:

1 147 555,00 (Один мільйон сто сорок сім тисяч п'ятсот п'ятдесят п'ять) гривень без ПДВ

Оцінювач

Н.І.Сухорукова

2. Загальні положення

2.1. Згідно договору № 20-08 від 15.04.2020 року, між В.В.Христенко арбітражним керуючим підприємства- банкрута ДП СГП «Промінь», місцезнаходження якого: с. Красносілка, Олександрівський район, Кіровоградська область (надалі – Замовник) з одного боку та оцінювач Сухорукової Н.І, яка діє на підставі Сертифікату ФДМУ № 468/18 суб'єкта оціночної діяльності від 07.06.2018 року, встановила оцінку об'єкта нерухомості:

Об'єкт оцінки: Будівлі та споруди, підприємства- банкрута ДП СГП «Промінь»
 Адреса: с. Красносілка, Олександрівський район, Кіровоградська область
 Замовник: ДП СГП «Промінь»

Вартість об'єкта визначалась згідно:

-з "Методикою оцінки вартості майна", затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України – (уже нова), -№1891 від 10 грудня 2003 року.

-з "Положенням про порядок проведення експертної оцінки державного майна при приватизації", затвердженого наказом ФДМУ від 02.02.95 р. № 100,

-а також згідно з "Порядком визначення вартості будівництва, здійснюваного на території України" (ДБН Д. 1.1-І-2000), збірника "Збільшених показників відновної вартості будівель та споруд", СОУ ЖКГ 75.11-35077234 фізичного зносу житлових будинків. Затверджено наказом Міністерства з питань ЖКГ 75-35077234.

2.2. Ціль оцінки: визначення ринкової вартості з метою продажу на аукціоні.

2.2.1. Завдання незалежної оцінки ДП СГП «Промінь»

Вид роботи: Незалежна оцінка ринкової вартості.

Об'єкт оцінки: Будівлі та споруди підприємства- банкрута ДП СГП «Промінь» за адресою: с. Красносілка, Олександрівський район, Кіровоградська область

Власник ДП СГП «Промінь»

Оцінювач Фізична особа-підприємець Сухорукова Надія Іванівна

Ціль оцінки Визначення ринкової вартості об'єкту оцінки з метою продажу на аукціоні

Обмеження В даній роботі Оцінювач визначив ринкову вартість об'єкта, керуючись обмеженнями, які накладаються законодавчими та нормативними документами

Стандарти Національний стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затверджений Постановою КМУ від 10.09.2003 року № 1440.

Національний стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна", затверджений Постановою КМУ від 28.10.2004 року № 1442.

Дані стандарти та методики використовуються з урахуванням досвіду оцінки об'єктів на території Кіровоградської області.

2.3. Процедура оцінки

Оцінювач проводив оцінку вартості об'єкта на основі його неупередженого вивчення та у відповідності з нормами міжнародної практики оцінки власності.

Оцінка проводилась у відповідності з вимогами діючих в Україні законодавчих актів і нормативних документів, що регламентують питання оцінки вартості майна для відчуження.

З цією метою:

- здійснено візуальне натурне обстеження будівлі;

- визначено технічний стан, фізичний знос конструкцій, опорядження, комунікацій за винятком тих елементів та конструкцій, які неможливо побачити, та ступінь придатності об'єктів нерухомості до подальшої експлуатації;

- вивчена відповідна технічна та фінансова документація;
 - вивчені ринки продажу та оренди об'єктів нерухомості в області;
 - обрані, обґрунтовані і застосовані адекватні підходи до оцінки кожного об'єкта нерухомості;
 - врахована соціально-економічна ситуація в регіоні та в Україні в цілому.
- Умови та терміни, що наведені нижче, є невід'ємною частиною даного Звіту.

Процедура оцінки, згідно стандартам оцінки, включала в себе такі кроки:

- огляд об'єкта;
- бесіда із власником;
- збір загальної та спеціальної інформації;
- робота експерта-оцінювача з використанням комплексного підходу до оцінки визначення експертної вартості об'єкта;
- технічне оформлення звіту.

Відповідальність

Замовник одноособово несе відповідальність за всі юридично вагомі рішення, прийняті їм в зв'язку з даним висновком. Звіт оцінки що до об'єктів оцінки уявляє собою тільки незалежну думку Оцінювача і самий по собі не породжує ніяких правових наслідків відносно об'єктів оцінки. Адміністрація Замовника несе відповідальність за достовірність наданої інформації.

3. Ефективна дата оцінки даного об'єкта: Під ефективною датою оцінки розуміємо визначення ринкової вартості оцінюваного об'єкта на вказану дату. В даній роботі ефективна дата оцінки не співпадає з датою огляду будівлі. Оцінювач провадив оцінку, враховуючи, що в період часу, який пройшов з дати, яка є ефективною датою оцінки, до моменту огляду будівлі, не виникло будь-яких подій, спроможних впливати на стан та вартість оцінюваного об'єкта. У разі виникнення подій, які мають вплив на об'єктивну вартість об'єкта, ефективна дата оцінки обмежується датою виникнення цих подій. Звіт дійсний на протязі 6-ти місяців **30.04.2020 року**.

4. МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ ТА ОБҐРУНТУВАННЯ ЗАСТОСОВАНИХ ПІДХОДІВ

4.1. Загальні принципи оцінки нерухомості

Незалежна оцінка нерухомості передбачає визначення баз оцінки та процедур узгодження її результатів, отриманих із застосуванням різних підходів, на підставі дотримання таких основних принципів:

- принципу корисності;
- принципу попиту та пропозиції;
- принципу заміщення;
- принципу очікування;
- принципу граничної продуктивності внеску;
- принципу найбільш ефективного використання.

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

Принцип попиту і пропозиції відображає співвідношення попиту та пропозиції 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 пропозиції та попиту на подібне майно.

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

Принцип очікування передбачає, що вартість майна визначається розміром економічних вигод, які очікується від володіння, користування, розпорядження ним.

Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів, як праця, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід. Вплив 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 розглядається тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.

Ринкова вартість нерухомості – найбільш ймовірна сума, за яку може бути здійснено перехід права власності на об'єкт нерухомості від продавця до покупця на дату оцінки після адекватного маркетингу за умови, що кожна із сторін діє з знанням справи, економічно виважено і без примусу. Ринкова вартість нерухомості не включає витрат, пов'язаних з такою угодою податків.

Ринкова вартість як база оцінки застосовується за наявності таких умов можливої угоди:

- засобом платежу за об'єкт нерухомості є виключно грошові кошти;
- угода, що має укладатися, не несе в собі ніяких особливих додаткових або обтяжуючих умов, на її укладення не впливають жодні обмеження, фактори терміновості укладання, боргові зобов'язання тощо;
- угода є добровільною;
- кожна сторона угоди чітко інформована про основні характеристики об'єкта нерухомості, його фактичний стан, потенційне використання та стан ринку на дату оцінки;
- прогнозований термін експозиції (виставлення) об'єкта нерухомості на ринку відповідає середньо ринковому рівню щодо аналогічних об'єктів.

4.2. Підходи та методи незалежної оцінки нерухомого майна

В процесі проведення незалежної оцінки нерухомості в практиці використовуються такі підходи:

- **Витратний;**
- **Дохідний;**
- **Порівняльний;**

- **Витратний підхід** базується на визначенні вартості витрат на відтворення(заміщення) будівельного об'єкта з урахуванням його історико-культурної цінності (з коригуванням на суму зносу та знецінення). Під час проведення грошової оцінки пам'ятки із застосуванням витратного підходу враховується також оцінка місця розташування, визначена як ринкова вартість прав, пов'язаних із земельною ділянкою, на якій розташована пам'ятка.

Витратний підхід для визначення вартості об'єктів нерухомості є доцільним у випадках, коли заміщення об'єкта оцінки шляхом нового будівництва фізично можливе та економічно доцільне.

Витратний підхід доцільно використовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу чи оренди якого обмежений, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'ятників культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв і т.і.

- **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.

Дані про фактичний валовий дохід (фактичні операційні витрати), що одержує (несе) власник (користувач) від існуючого використання об'єкта оцінки, можуть застосовуватися у випадку, якщо вони відповідають ринковим даним щодо подібного нерухомого майна.

Під час проведення оцінки також враховуються типові умови договорів оренди подібного нерухомого майна. При цьому може проводитися відповідне коригування під час прогнозування розміру орендної плати з метою приведення її у відповідність з типовими умовами ринку оренди подібного нерухомого майна. Якщо оцінка проводиться з метою подальшого розрахунку орендної плати в порядку, визначеному законодавством, враховується факт відповідності типових умов таких договорів оренди типовим умовам оренди подібного нерухомого майна.

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

При проведенні розрахунків в рамках дохідного підходу застосовуються метод прямої капіталізації або метод непрямої капіталізації (метод дисконтування грошових потоків).

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна з метою проведення аналізу умов оренди (розміру орендної плати і типових умов оренди) чи інформації про використання подібного нерухомого майна;

прогнозування операційних витрат і чистого операційного доходу (рентного доходу) (як правило за рік з дати оцінки). Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом і операційними витратами, рентний дохід - як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, що виходить на земельній ділянці, і виробничими витратами і прибутком виробника;

обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації і її розрахунок;

розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного чи рентного доходу на ставку капіталізації.

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 з урахуванням вимог положень Національних Стандартів №1 та №2. Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами;

обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;

розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу або рентного доходу на ставку капіталізації.

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) передбачає таку послідовність оціночних процедур:

обґрунтування періоду прогнозування;

прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу за роками, кварталами або місяцями в межах прогнозованого періоду та в порядку згідно з положеннями Національних Стандартів №1 та №2;

обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок;

визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу;

прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;

визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

Для розрахунку ставки капіталізації та ставки дисконту об'єктів оцінки відповідно до положень Національних Стандартів проводяться такі оціночні процедури:

порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу (рентного доходу) та ціни продажу (ціни пропонування) щодо подібного нерухомого майна;

аналіз альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком, а також у разі наявності — інших додаткових ризиків інвестування, пов'язаних з об'єктом оцінки;

інші оціночні процедури, які характеризують дохід на інвестований капітал та повернення інвестованого капіталу і обґрунтовані у звіті про оцінку майна.

Вибрані для розрахунку ставки капіталізації (ставки дисконту) оціночні процедури обґрунтовуються у звіті.

Найбільші труднощі при оцінці нерухомості представляє визначення саме ставки капіталізації, яка залежить від прийнятого для розрахунку методу і способу використання оцінюваного об'єкта, що пов'язано в основному зі ступенем можливих ризиків.

Ставка капіталізації може визначатися методом кумулятивної побудови шляхом сумування безризикової ставки з преміями за всі види ризиків:

$$I = g_b + \sum R_i,$$

де: g_b - безризикова ставка.

R_i - кількісна оцінка ризиків, притаманних об'єкту.

I - ризики оцінюваного об'єкта.

Відповідно до п.15 Національного стандарту №2, для розрахунку ставки капіталізації об'єктів оцінки доцільно проводити такі оціночні процедури:

порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу та ціни продажу (ціни пропонування) щодо подібного нерухомого майна;

аналіз альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком, а також у разі наявності - інших додаткових ризиків інвестування, пов'язаних з об'єктом оцінки.

- **Порівняльний підхід** ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та пропозиції та попиту. Цей підхід базується на порівняльному аналізі цін продажу об'єктів, що подібні до об'єкта оцінки, та шляхом проведення відповідного коригування з метою врахування відмінності між цими об'єктами та об'єктом оцінки та визначення вартості об'єкта нерухомості.

Під час застосування цього підходу виконуються наступні оціночні процедури:

- Збір та аналіз інформації про факти продажу об'єктів подібних до об'єкта оцінки;
- Вибір метода розрахунку вартості об'єкта виходячи з обсягу та достовірності наявної інформації;
- Визначення одиниці та елементів порівняння об'єктів оцінки та відібраних об'єктів-аналогів та коригування цін об'єктів-аналогів;
- Визначення вартості об'єкта оцінки шляхом врахування величини коригуючи поправок до вартості об'єкта оцінки.
- Вартість ліквідації вартість майна за умови здачі його на переробку. Може дорівнювати вартості металолому, кольорових металів або інших цінних матеріалів, які можна отримати знищенні об'єкту оцінки <https://realexpert.ua/yaku-varlist-viznachaye-otsinyuvach/>

4.3. Аналіз вихідної інформації та обґрунтування обраних підходів для оцінки

Об'єкта оцінки – не житлові приміщення. Оцінювачем було проведено особисте обстеження об'єкта оцінки та зроблена фото фіксація оцінюваних приміщень.

В процесі виконання роботи експертом була отримана та зібрана наступна інформація:

- Матеріали бухгалтерського обліку (балансова вартість);
- Вивчений ринок оренди та середньо ринкові розміри орендної плати за одиницю площі об'єктів нерухомості, що можуть вважатися аналогами об'єкта, що оцінюється та типових умов надання зазначених аналогів в оренду.

При виборі підходів для визначення вартості об'єкта оцінки Експерт враховував наступне:

- Якість та кількість зібраної інформації;
- об'єкта оцінки можна розглядати в якості потенційного доходного об'єкта;
- аналіз кращого і більш ефективного використання об'єкта оцінки показав, що доцільно зберігання напрямку функціонального використання приміщень.

Таким чином, оскільки оцінюваний об'єкт відноситься до потенційно доходної нерухомості, то для визначення його вартості доцільно використання доходного підходу, а саме методу прямої капіталізації доходу, враховуючи можливість отримання власником надходжень орендної плати протягом всього періоду експлуатації об'єкта.

При оцінці даного об'єкта можливо використовувати витратний підхід. Цей підхід оснований на фактичній інформації про стан конструкцій та приміщень на дату оцінки. Важливим аргументом на користь визначення вартості витратним підходом є те, що цьому підходу віддають перевагу у випадках техніко-економічного аналізу нового будівництва.

Враховуючи викладене, оцінювач, вважає: доцільним в даній роботі для оцінки вартості об'єкту обрати витратний підхід з подальшим узгодженням результатів, отриманих за його допомогою. На думку оцінювача, отриманих та зібраних даних достатньо для проведення незалежної оцінки майна.

Оцінка фізичного зносу будівель та споруд дозволяє з достатньою точністю визначити, до якої категорії придатності вони відносяться.

Витратний підхід доцільно використовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу чи оренди якого обмежений, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв і т.і.

5. Опис та характеристика об'єкта оцінки

Об'єкт оцінки: Будівлі та споруди підприємства-банкрута ДП СГП «Промінь»
 Адреса: с. Красносілка, Олександрівський район, Кіровоградська область
 Замовник: ДП СГП «Промінь»

5.1. Характеристика місця розташування об'єкта експертної оцінки

Кіровоградська область відноситься до II кліматичного району і 2 територіального поясу. Рельєф місцевості спокійний.

Кліматичні умови зони будівництва характеризуються показниками:

- розрахункова зимова температура -20° ;
- глибина промерзання ґрунту $-0,9\text{м.}$

5. Опис та характеристика об'єкта оцінки

5.1. Характеристика місця розташування об'єкта експертної оцінки

Кіровоградська область відноситься до II кліматичного району і 2 територіального поясу. Рельєф місцевості спокійний.

Кліматичні умови зони будівництва характеризується показниками :

- розрахункова зимова температура -20° ;
- глибина промерзання ґрунту $-0,9\text{м}$.

5.2. Характеристика земельної ділянки

Об'єкти оцінки розташовані в периферійній зоні с.Красносілка на земельних ділянках, які надані в користування для обслуговування існуючої будівлі та споруд, та є власністю Сільської ради

Прилеглі ділянки не мають благоустрою. Рельєф місцевості спокійний.
Форма власності – спільна.

У даному випадку об'єкти оцінки в занедбаному стані, мають руйнацію, не відповідають своєму призначенню.

Ідентифікація: Об'єкт незалежної оцінки – Будівлі та споруди є основними засобами підприємства - банкрута, що підлягають оцінці, Ідентифіковані, Витяг про державну реєстрацію прав – інвентаризація об'єкту та балансовий облік. При зліченні об'єкту - об'єкт оцінки ідентифіковано з фото фіксацією. Обстеження комплексу будівель та споруд проведено особисто оцінювачем в світлий час доби з вивченням документів про право власності.

Основні конструктивні рішення об'єкта, розміри будівлі:

№п/п	№ Інвентарний	Найменування	Клас капітальності	рік забудови	загальна площа забудови, кв.м.	Оцінювальна площа, кв.м.	Оцінювальна площа, кв.м.
1	1	Польовий стіл тракторної бригади №3	II	1971	19200	136,1	137,1
2	2	Пункт технічного обслуговування бригади №3	II	1971	280	28,7	29,7
3	3	Приміщення зівчарки ферми №1	I	1968	1800,0	117,2	118,2
4	4	Незавершене будівництво газової котельні		1987	150,9		
5	32	Ємність 25куб.м.		1986	1		
6	33	Ємність 10 куб.м.		1975	1	214,8	215,8
7	34	Ємність 11куб.м.		1969	1	2,1	3,1
8	57	Приміщення млини вальцювого с.Красносілка		1965	187,18		
9	59	Буро-свердловина МТФ № 2		1974	1		
10	62	Башта Рожновського СТФ№3		1979	1		
11	63	Башта Рожновського СТФ№3		1987	1		
12	64	Башта Рожновського ферми №1		1987	1		
13	65	Приміщення свиноферми №1		1962			
14	66	Башта Рожновського №4		1976			
15	67	Буро-свердловина ВТФ №4		1976			
16	72	Ваги автомобільні центральний тік		1971			
17	77	Бункер активного вентилявання ОБВ-40 на ЗАВ- 40		1987			
18	78	Бункер активного вентилявання ОБВ-40 на ЗАВ- 40		1987			
19	79	Бункер активного вентилявання ОБВ-40 на ЗАВ- 40		1987			
20	80	Бункер активного вентилявання ОБВ-40 на ЗАВ- 40		1987			
21	88	Водопровід 130 м		1967			
22	105	Кран-балка		1996			
23	109	Башта Рожновського СТФ№3		1976			
24	110	Колодязь біля шпильового млина		1976			
25	111	Колодязь біля тр. Бригади № 4		1966			
26	117	Башта Рожновського ферми №1		1980			
		#ССЫЛКА!					

Аналіз місце розташування.

Транспортну доступність можна охарактеризувати як добру.

5.3. АНАЛІЗ КРАЩОГО Й НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ

Об'єкта оцінки – нежитлові будівлі та споруди для обслуговування підприємства. Оцінювачем було проведено особисте обстеження об'єкта оцінки та зроблена фото фіксація оцінюваних приміщень.

В процесі виконання роботи оцінювачем була отримана та зібрана наступна інформація:

- Матеріали бухгалтерського обліку;
- Ухвала суду що до підприємства-банкрута;
- Інвентаризація підприємства

При виборі підходів для визначення вартості об'єкта оцінки Оцінювач враховував наступне:

- Якість та кількість зібраної інформації;
- об'єкт оцінки можна розглядати в якості потенційного доходного об'єкта ; чи ні
- аналіз кращого і більш ефективного використання об'єкта оцінки показав, що доцільно зберігання напрямку функціонального використання приміщень.

Враховуючи викладене, Оцінювач, вважає доцільним в даній роботі для оцінки вартості об'єкту обрати *витратний підхід* з подальшим узгодженням результатів, отриманих за їх допомогою. На думку Оцінювача, отриманих та зібраних даних достатньо для проведення незалежної оцінки майна для цілей оцінки.

За визначенням Національного стандарту №1*Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.* "

Висновок про найкраще використання відображає аналіз і відповідні висновки фахівців щодо найкращого і найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, виходячи з аналізу стану ринку. Поняття «Найкраще і найбільш ефективне використання», застосоване в даному звіті, має на увазі таке використання об'єкта оцінки, що із усіх розумно можливих, фізично здійснених, фінансово прийнятних, належним чином забезпечених і юридично дозволених варіантів використання забезпечує максимально високу поточну вартість майбутніх грошових потоків від експлуатації об'єкта оцінки.

Як видно з приведеного вище визначення, найкраще і найбільш ефективне використання об'єкту оцінки визначається шляхом аналізу відповідності потенційних варіантів його використання наступним критеріям:

Потенціал місця розташування – аналізуються переваги і недоліки місця розташування об'єкта нерухомості (доступ, під'їзд, незручності розташування, приховані небезпеки розташування тощо).

Ринковий попит - аналізується наскільки прогнозований варіант використання об'єкта нерухомості становить інтерес на даному ринку й у даній місцевості. Аналізується рівень попиту та пропозиції на всі об'єкти різного функціонального призначення. Аналізуються достоїнства об'єкта оцінки, що забезпечують його конкурентну здатність і недоліки.

Законодавча допустимість (юридична, правова обґрунтованість) – аналізується характер передбачуваного використання на відповідність законодавству, наявність законодавчих обмежень для дій власника об'єкта нерухомості, відповідність положенням зонування.

Фізична (технічна можливість) – аналізується можливість зведення зємельних поліпшень (будівель, споруд) з метою їх найкращого і найбільш ефективного використання.

Економічна доцільність - розглядаються ті фізично здійсненні і дозволені законом варіанти використання, що будуть приносити дохід.

Найбільш ефективне використання (оптимальний варіант використання) - розгляд того, який з фізично здійснених, юридично дозволених і економічно доцільних варіантів: використання об'єкта буде приносити максимальний чистий дохід або максимальну поточну вартість.

Спираючись на аналіз найбільш типового використання подібних об'єктів, а також виходячи з технічних особливостей об'єкта, в ході аналізу найкращого і найбільш ефективного використання об'єкта розглянуто можливі види (варіанти) використання. Для сучасних соціально-економічних умов на території населених пунктів з позиції ринкових відносин та ведення реального бізнесу можна виділити наступні основні варіанти за фактичним використанням.

I. Комерційне.

1. Адміністративно-офісне.
2. Торгові послуги - магазини, кафе, бари, ресторани.
3. Побутові послуги – ремонтні майстерні, швейні, взуттєві майстерні, дрібне індивідуальне виробництво.
4. Гуртова торгівля, склади, ринки супермаркети.

5. Автозаправні станції, станції технічного обслуговування автомобілів.

6. Спеціальні – кемпінги, готелі, санаторії, інші спеціальні.

II. Житлове.

1. Котеджне, дачне, індивідуальне будівництво.

2. Багатоповерхове житлове будівництво.

III. Виробниче.

1. Машинобудівні, електромеханічні, електротехнічні, приладобудівні підприємства.

2. Переробні, деревообробні, виробництва будівельних матеріалів.

3. Транспортні, будівельні підприємства.

4. Агропереробні, харчової галузі.

5. Спеціальні – нафтопереробні, хімічні, інші спеціальні.

Виходячи з характеристики матеріальних та нематеріальних компонентів земельної ділянки та аналізу попиту і пропозиції на земельні ділянки та земельні поліпшення різних цільових використань (попиту і пропозиції на різні види бізнесу на оцінюваній ділянці), конкурентного середовища в регіоні місце розташування земельної ділянки, Оцінювач може розглядати альтернативний вид використання для якого вартість землі може досягнути максимального значення. Підтвердження такого припущення може бути лише після проведення аналізу альтернативного та існуючого використання та їх співставлення.

1. Аналіз технічної можливості

Аналізуються варіанти використання з точки зору технічної можливості, технічного стану, з врахуванням існуючого розміру, форми, об'ємно-планувального рішення, функціонального призначення, проектних характеристик і стану наявних земельних поліпшень. В зв'язку

Таблиця 5.1. Технічна характеристика будівель та споруд об'єкта оцінки з визначенням фізичного зносу

Фізичний знос	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0-20	Добрий	Пошкоджень та деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту.
21-40	Задовільний	Елементи були в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, який найдоцільніший на цій стадії.
41-60	Незадовільний	Експлуатація елементів будівлі можлива лише при умові проведення їх ремонту.
61-80	Ветхий	<i>Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих – дуже ветхий. Обмежене використання елементами будівлі своїх функцій можливе при проведенні охоронних засобів або повній заміні цих елементів.</i>
81-100	Непридатний	Елементи будівлі знаходяться у задовільному стані. При 100% зносі залишки елементів.

Таблиця 5.2. Технічна характеристика будівель та споруд об'єкта оцінки

Місце с/т.	Назва	Вимір с/т-ці	Кількі- сть с/т-ни ць-4	Рік збудов- ан	Короткий опис стану
1	Польовий стан тракторної бригади №3	шт.	1	1971	Асфальтовані площадки в незадовільному стані, асфальт потрісканий, в наявності вибоїни та глибокі тріщини, утворені внаслідок впливу атмосферних опадів та проростання бур'янів та дерев. Приміщення бригідного будинку та ПТО зруйновані, погірб потребує капітального ремонту - відсутні двері, ступеньки цегляні, частково вилучені. Електро та водопостачання відсутні. Використання за цільовим призначенням можливе після проведення капітальної реконструкції.
2	Пункт технічного обслуговування бригади №3	шт.	1	1971	Приміщення повністю руйновано, залишився лише будівельний фундамент. Використання за цільовим призначенням не підлягає. Відновлення не підлягає. Електро та водопостачання відсутні.
3	Приміщення вічарника ферма №1	шт.	1	1968	Приміщення в незадовільному стані. Ніж крило повністю зруйноване, залишився лише фундамент. Вікна та двері частково відсутні, частково закладені цеглою. Покрівля вічарника має течі. Шифер на покрівлі частково відсутній та потрісканий. Підлога в приміщенні земляна. Електро та водопостачання відсутні. Використання за цільовим призначенням частини приміщення не можливе. Потребус капітального ремонту.
4	Незавершене будівництво газової котельні	шт.	1	1987	Приміщення в незадовільному стані. Відсутні покрівля, вікна, двері. Електро та водопостачання відсутні.
52	Ємність 25 куб.м.	шт.	1	1986	Знаходиться в робочому стані. Корпус вкритий корозією. Потребус поточного ремонту.
53	Ємність 10 куб.м.	шт.	1	1975	Знаходиться в робочому стані. Корпус вкритий корозією. Потребус поточного ремонту.
54	Ємність 11 куб.м.	шт.	1	1969	Знаходиться в робочому стані. Корпус вкритий корозією. Потребус поточного ремонту.
57	Приміщення млина вальцового с.Красносілля	шт.	1	1965	Приміщення в незадовільному стані. Вікна та двері відсутні. Покрівля має течі. Шифер на покрівлі частково відсутній та потрісканий. Підлога в приміщенні бетонна. Електро та водопостачання відсутні. Потребус капітального ремонту. Обладнання вальцового млина відсутнє. Використання за цільовим призначенням не можливе.
59	Бурова свердловина МТФ №2	шт.	1	1974	Знаходиться в робочому стані. Законсервована.
62	Башта Рожнивецького ферма №3	шт.	1	1979	Знаходиться в робочому стані.
63	Башта Рожнивецького ферма №3	шт.	1	1987	Знаходиться в робочому стані.
64	Башта Рожнивецького СТФ №1	шт.	1	1987	Знаходиться в робочому стані.
65	Приміщення савиоферми №1	шт.	1	1962	Приміщення знаходиться в зруйнованому стані. Використання за цільовим призначенням не підлягає.
66	Башта Рожнивецького ВТФ №4	шт.	1	1976	Некомплект. Використання за цільовим призначенням не підлягає.
67	Бурова свердловина ВТФ №4	шт.	1	1976	Знаходиться в робочому стані. Законсервована.
72	Ваги автомобільні центральні 8 т/к	шт.	1	1971	30 тонн. Знаходиться в робочому стані. Потребують технічного обслуговування.
77	Бункер активного вентилявання ОБВ-40 на ЗАВ-40	шт.	1	1987	Знаходиться в робочому стані. Потребус технічного обслуговування.
78	Бункер активного вентилявання ОБВ-40 на ЗАВ-40	шт.	1	1987	Знаходиться в робочому стані. Потребус технічного обслуговування.
79	Бункер активного вентилявання ОБВ-40 на ЗАВ-40	шт.	1	1987	Знаходиться в робочому стані. Потребус технічного обслуговування.
80	Бункер активного вентилявання ОБВ-40 на ЗАВ-40	шт.	1	1987	Знаходиться в робочому стані. Потребус технічного обслуговування.
88	Водопровід 130 м	шт.	1	1967	Знаходиться в неробочому стані. Діаметр трубопроводу 75 мм. Мас числені пориви, глибина залягання 1,5 м. Використання за цільовим призначенням не підлягає.
105	Кран-балка	шт.	1	1996	Знаходиться в неробочому стані, роздукомігетована. Відсутні електродвигун, пульт управління, редуктор потребує заміни. Потребус капітального ремонту.
109	Башта Рожнивецького тракт.бр.№3	шт.	1	1976	Знаходиться в робочому стані.
110	Колодязь біля вальцового млина	шт.	1	1966	Знаходиться в робочому стані. Законсервований.
111	Колодязь біля тр. Бригади №4	шт.	1	1980	Знаходиться в робочому стані. Законсервований.
117	Башта Рожнивецького	шт.	1	1980	Знаходиться в робочому стані.

Функціональний(моральний) знос полягає в тім, що об'єкт відповідає сучасним стандартам з боку його функціональної корисності. Такий вид зносу може проявлятися в невідповідності архітектурного планування будинку сучасним вимогам, обсягам, інженерному забезпеченні і т.ін.

Конкретні оцінки морально-функціонального зносу будівлі встановлюється експертним шляхом у процесі обстеження приміщень з урахуванням їхнього цільового призначення. Функціональний знос окремо не розраховувався, оскільки враховувався експертом під час визначення найбільш функціонального аналога. Функціональний знос приймаємо рівним 70%.

Зовнішній знос – це зменшення вартості будинку(спорудження), викликане зовнішніми факторами(негативним впливом зовнішнього середовища). Причиною зовнішнього зносу може бути також загальний стан (занепад) району місцезнаходження об'єкта оцінки.

Визначення вартості відновлення на підставі базисної вартості одиничного показника по УПВВ.

Перемножуючи одиничний показник на загальну кількість одиниць виміру, одержимо відновну вартість оцінюваного приміщення

6. Визначення ринкової вартості об'єкта експертної оцінки

6.1.1. Вартість права землекористування

Об'єкт оцінки розташований на земельній ділянці площею -21337,00 кв.м..

Власник не має Державного акту на право власності

Згідно п.41. Методики оцінки майна від 10.12.2003р. №1891 нематеріальні активи, відображені і не відображені в бухгалтерському обліку, ідентифікуються та оцінюються в процесі проведення незалежної оцінки із застосуванням витратного та дохідного підходу.

Згідно інструктивного листа ФДМУ від 23.01.2004р. №10-36-835"Роз'яснення деяких положень Методики...", розрахунок вартості права користування земельною ділянкою як нематеріального активу здійснюється згідно з формулою, наведеною у пункті 44 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002р. №1531, також у випадку об'єктивної відсутності ринкових даних необхідних для розрахунку додаткового доходу орендаря за 1-й рік, його розмір визначається шляхом капіталізації фактично нарахованої орендної плати або річного земельного податку за користування земельною ділянкою, якщо орендна плата встановлена на рівні розміру земельного податку.

Враховуючи те, що орендна плата на земельну ділянку об'єкта оцінки відсутня, для розрахунку вартості права землекористування додатковий дохід приймається на рівні земельного податку.

За методичним підходом, що базується на капіталізації доходу, **вартість права оренди (землекористування)** визначається як поточна величина майбутнього додаткового доходу.

Таблиця 6.1.2. Розрахунок коефіцієнту місце розташування земельної ділянки

Коефіцієнт місцезрогашування об'єкта оцінки, $(K_m = K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3})$:	K_m	1,62
Коефіцієнт регіонального фактору	K_{m1}	1,80
Коефіцієнт зонального фактору	K_{m2}	1,00
Коефіцієнт локального фактору, у тому числі	K_{m3}	0,90

Таблиця 6.1.3. Розрахунок вартості права землекористування ділянкою

Базова вартість 1м2 земельної ділянки, грн./м2	В	24
Норма прибутку, %	Нп	6
Норма капіталізації, %	Нк	3
Коефіцієнт використання земельної ділянки	Кф	1
Коефіцієнт місцезорозташування, табл.6.1.2.)	Км	1,62
Коефіцієнт індексації	Кі	1,090
Площа ділянки, м2 (розрахунок в таблиці 5.1.1)	Пз	21337
Грошова оцінка земельної ділянки	Цн	1808490
Податок, 1%		18085

Ставка капіталізації для земельної ділянки дорівнює:

$$\dot{O}_{ic} = \sum_{i=1}^{50} \frac{6147}{(1+0,14)^i} = 43907,00 \text{ грн.}$$

$$C_k = 0,22 - (0,8 \times 0,1) = 0,14\%.$$

Вартість права користування землею (Цнк) розрахована за наведеною формулою дорівнює: 129 178,00 грн. (або приймається власником землі)

Функціональний (моральний) знос полягає в тому, що об'єкт відповідає сучасним стандартам з боку його функціональності корисності. Такий вид зносу може проявлятися в невідповідності архітектурного планування будинку сучасним вимогам, обсягам, інженерному забезпеченні і т.ін.

Конкретні оцінки морально-функціонального зносу будівлі встановлюється експертним шляхом у процесі обстеження приміщень з урахуванням їхнього цільового призначення. Функціональний знос окремо не розраховувався, оскільки враховувався експертом під час визначення найбільш функціонального аналога. Функціональний знос приймаємо рівним 1%.

Зовнішній знос – це зменшення вартості будинку (спорудження), викликане зовнішніми факторами (негативним впливом зовнішнього середовища). Причиною зовнішнього зносу може бути також загальний стан (занепад) району місцезнаходження об'єкта оцінки.

Визначення вартості відновлення на підставі базисної вартості одиничного показника по УПВВ.

Перемножуючи одиничний показник на загальну кількість одиниць виміру, одержимо відновну вартість оцінюваного приміщення.

Функціональний (моральний) знос полягає в тому, що об'єкт відповідає сучасним стандартам з боку його функціональності корисності. Такий вид зносу може проявлятися в невідповідності архітектурного планування будинку сучасним вимогам, обсягам, інженерному забезпеченні і т.ін.

Конкретні оцінки морально-функціонального зносу будівлі встановлюється експертним шляхом у процесі обстеження приміщень з урахуванням їхнього цільового призначення. Функціональний знос окремо не розраховувався, оскільки враховувався експертом під час визначення найбільш функціонального аналога. Функціональний знос приймаємо рівним 1%.

Зовнішній знос – це зменшення вартості будинку (спорудження), викликане зовнішніми факторами (негативним впливом зовнішнього середовища). Причиною зовнішнього зносу може бути також загальний стан (занепад) району місцезнаходження об'єкта оцінки.

Визначення вартості відновлення на підставі базисної вартості одиничного показника по УПВВ.

Перемножуючи одиничний показник на загальну кількість одиниць виміру, одержимо відновну вартість оцінюваного приміщення.

Таблиця . Розрахунок загального коефіцієнту зміни вартості

Коефіцієнт подорожчання вартості будівництва в цінах 1984 р. від цін 1969 р розраховується множенням галузевого індексу на регіональний коефіцієнт, які наведені в Постанові Держбуду СРСР від 11.05.1983. №94).	1,19
Індекс зміни кошто-рисної вартості комунального майна	
Регіональний коефіцієнт для Кіровоградської області	1,02
Галузевий коефіцієнт зміни кошторисної вартості БМР від базових кошторисних норм та цін 1969 року до базових кошторисних норм 1984 року	1,113
Прийнятий ринковий коефіцієнт зміни вартості підприємних робіт від базисних цін 1992р. до цін на 1.01.2018 р., який приймається (Лист № 9/8-449, від 22.07.2008р Міністерства регіонального розвитку та будівництва України).	21,13
ринковий коефіцієнт перерахунку з цін 01.01.2012 р. згідно індексу інфляції, що діють на дату оцінки, береться згідно з даними Державного комітету статистики України (індекс споживчих цін, індекс інфляції) "Урядового кур'єру" (1,0	1,9
	26,35

Таблиця Розрахунок вартості будівель та споруд за витратним підходом

№п/п	Найменування	Збірник/ табл.	Ціна 1м3, крб	Об'єм, м3 площа, м2 кількість, шт ., п.м.	Коеф. зміни вартості	Коеф. фізичного зносу	Вартість, грн.
1	Польовий стан тракторна бригада №3	сб. №26/133	5,2	1250	26,35	0,15	25891
2	Пункт технічного обслуговування бригада №3	демонтаж	6,8	700	1	0,65	3094
3	Приміщення вівчарика ферма №1	сб. №26/133	6,8	1125	26,35	0,15	30237
4	Незавершене будівництво газової котельні	сб. №26/134	15,1	460	26,35	0,33	60399
5	Ємність 25куб.м.	аналог	20000	1	1	0,75	15000
6	Ємність 10 куб.м.	аналог	18000	1	1	0,75	13500
7	Ємність 11куб.м.	аналог	12000	1	1	0,7	8400
8	Приміщення млина вальцевого с.Красносілка	26/31	14,1	720	26,35	0,32	85602
9	Бурова свердловина МТФ № 2	26/157	50,2	25	26,35	0,2	6614
10	Башня Рожневського ферма №3	аналог	120000	1	1	0,45	54000
11	Башня Рожневського ферма №3	аналог	120000	1	1	0,45	54000
12	Башня Рожневського СТФ №1	аналог	120000	1	1	0,35	42000
13	Приміщення свиноферми №1	2/15	18,4	450	26,35	0,21	45817
14	Башня Рожневського ВТФ №4	аналог	120000	1	1	0,21	25200
15	Бурова свердловина ВТФ №4	аналог	10000	1	1	0,55	5500
16	Ваги автомобільні центральний тік	2/20	20,4	149	26,35	0,45	36042
17	Бункер активного вентилявання ОБВ-40 на ЗАВ- 40	аналог	110000	1	1	0,8	88000
18	Бункер активного вентилявання ОБВ-40 на ЗАВ- 40	аналог	110000	1	1	0,8	88000
19	Бункер активного вентилявання ОБВ-40 на ЗАВ- 40	аналог	110000	1	1	0,8	88000
20	Бункер активного вентилявання ОБВ-40 на ЗАВ- 40	аналог	110000	1	1	0,8	88000
21	Водопровід 130 м	26/122	8,2	130	26,35	0,1	2809
22	Кран-балка	металобрух т	11000	5	1	0,7	38500
23	Башня Рожневського СТФ №3	аналог	120000	1	1	0,42	50400
24	Колодязь біля вальцевого млина	4/103	394	1	26,35	0,75	7786
25	Колодязь біля тр. Бригади № 4	4/104	394	1	26,35	0,75	7786
26	Башня Рожневського МТФ №2	аналог	120000	1	1	0,4	48000
							1018378

Таблиця Розрахунок вартості будівель та споруд за витратним підходом

№п/п	№ інвентарний	Найменування	Ринкова вартість	Примітка
1	1	Польовий стан тракторна бригада №3	25 691	
2	2	Пункт технічного обслуговування бригада №3	3 094	
3	3	Приміщення вівчарика ферма №1	30 237	
4	4	Незавершене будівництво газової котельні	60 399	
5	52	Ємність 25куб.м.	15 000	
6	53	Ємність 10 куб.м.	13500	
7	54	Ємність 11куб.м.	8400	
8	57	Приміщення млина вальцового с.Красноілка	85 602	
9	59	Бурова свердловина МТФ № 2	6 614	
10	62	Башта Рожновського ферма №3	54 000	
11	63	башта Рожновського ферма №3	54 000	
12	64	Башта Рожновського ферма №1	42 000	
13	65	Приміщення свиноферми №1	45 817	
14	66	Башта Рожновського №4	25 200	
15	67	Бурова свердловина ВТФ №4	5 500	
16	72	Ваги автомобільні центральний тін	36 042	
17	77	Бункер активного вентилявання ОБВ-40 на ЗАВ- 40	88 000	
18	78	Бункер активного вентилявання ОБВ-40 на ЗАВ- 40	88 000	
19	79	Бункер активного вентилявання ОБВ-40 на ЗАВ- 40	88 000	
20	80	бункер активного вентилявання ОБВ-40 на ЗАВ- 40	88 000	
21	88	Водопровід 130 м	2 809	
22	105	Кран-балка	38 500	
23	109	Башта Рожновського МТФ №3	50 400	
24	110	Колодязь біля вальцевого млина	7 786	
25	111	Колодязь біля тр. Бригади № 4	7 786	
26	117	Башта Рожновського №2	48 000	
			1 018 377	
26	0	Вартість правокористуванням землею	129 178	
РАЗОМ			1 147 555	

Таким чином, доцільно прийняти ринкову вартість для об'єкта оцінки нерухомого майна на рівні 1 147 555,00грн. без урахування ПДВ.

Ця ставка є чистою ринковою вартістю.

7. Узгодження результатів оцінки

Об'єкт оцінки: Будівлі та споруди, підприємства- банкрута ДП СГП «Промінь»
Адреса: с. Красносілка, Олександрівський район, Кіровоградська область
Замовник: ДП СГП «Промінь»

Витратний підхід базується на визначенні вартості витрат на відтворення(заміщення) будівельного об'єкта з урахуванням його історико-культурної цінності (з коригуванням на суму зносу та знецінення). Під час проведення грошової оцінки пам'ятки із застосуванням витратного підходу враховується теж оцінка місця розташування, визначена як ринкова вартість прав, пов'язаних із земельною ділянкою, на якій розташована пам'ятка.

Витратний підхід для визначення вартості об'єктів нерухомості є доцільним у випадках, коли заміщення об'єкта оцінки шляхом нового будівництва фізично можливе та економічно доцільне.

Для визначення вартості приміщень в рамках дохідного підходу Оцінювач за відсутності достовірної інформації про фактичну здачу в оренду подібної нерухомості, здійснив аналіз ринку пропозицій здачі в оренду нерухомості подібного призначення в районі розташування оцінюваних об'єктів, та об'єктів, які розташовані у безпосередній близькості до оцінюваних об'єктів.

При дослідженні ринку оренди нерухомості в Кіровоградській області, оцінювач прийшов до висновку, що пропозиція аналогічних об'єктів на ринку занадто обмежена. Об'єкти, які пропонуються в оренду - це повністю укомплектовані приміщення, що не можуть бути нашими функціональними аналогами.

Беручи до уваги технічний стан об'єктів оцінки (відсутність комунікацій, стан внутрішнього оздоблення та конструктивних елементів) будівлі не можуть генерувати дохід без внесення значних матеріальних вкладень.

У зв'язку з цими факторами, вивести вартість дохідним підходом та порівняльним підходом є не можливим. Тому в даному випадку дохідний та порівняльний підходи не використовувалися.

7.1. Узгодження результатів і висновки з оцінки

В результаті застосування Витратного методичного підходу, було отримано наступне значення вартості оцінюваного майна із заокругленням до тисячі:

Вартість об'єкта оцінки, визначена Витратним підходом та складає:

1 147 555,00 (Один мільйон сто сорок сім тисяч п'ятсот п'ятдесят п'ять) гривень без ПДВ

Оцінювач



Н.Сухорукова

8. Сертифікація

Виходячи з повноти своїх знань та переконань, Я посвідчую, що:

- особисто інспектувала активи, об'єкти власності, які охоплюють цей звіт у випадку, коли це вважалося необхідним;
- не мала поточних або майбутніх інтересів, які є предметом даного звіту та не мала персональної зацікавленості або упередження щодо сторін, які приймали участь в даній справі;
- виконаний мною аналіз, мої думки та висновки обмежені лише наведеними передбаченнями та представляють мої власні безпристрасні думки, аналіз та висновки;
- моя винагорода за проведення експертної оцінки ніяким образом не залежить від результатів експертної оцінки;
- ніхто, крім мене не мав ніякого впливу на думки, судження та висновки, які викладені в даному звіті;

Експерт


 Н.І.Сухорукова
 Надія Іванівна

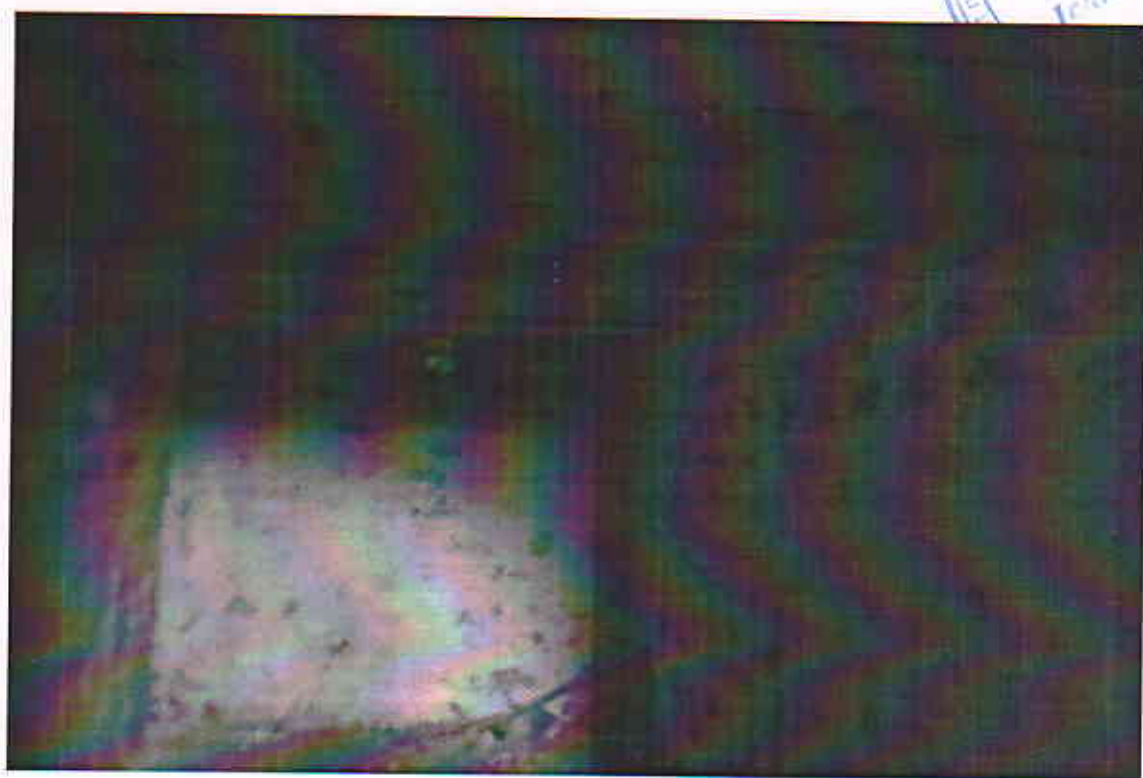
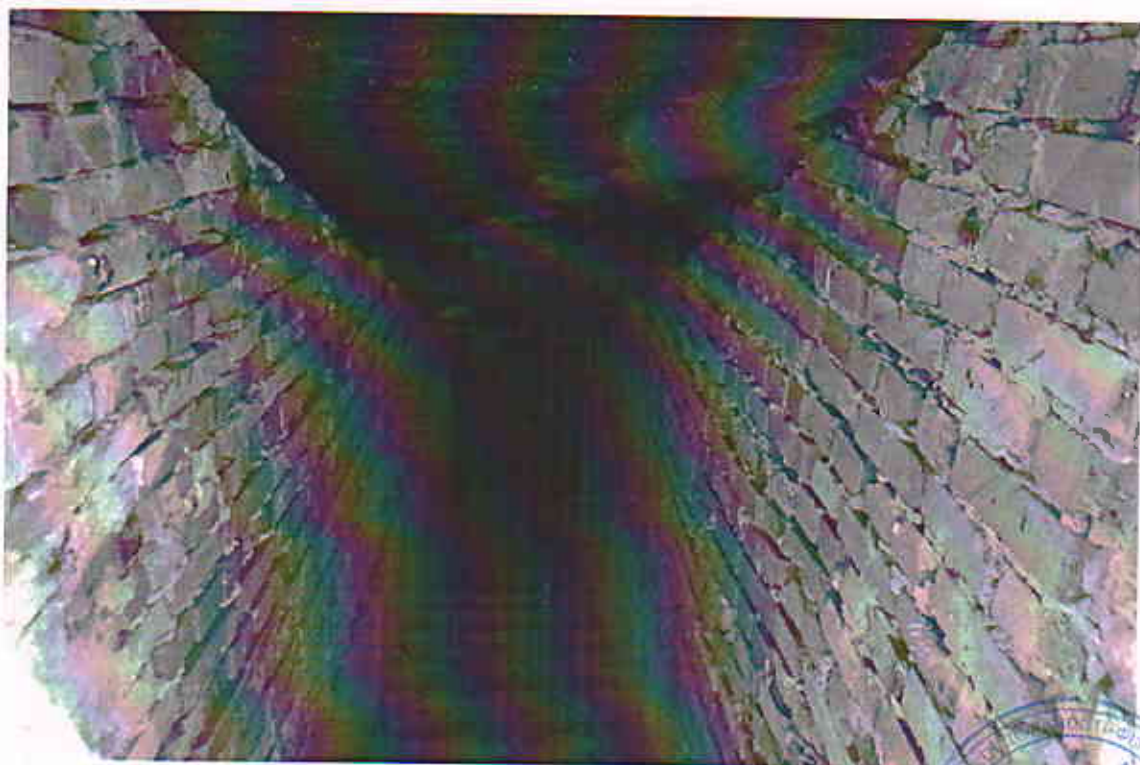
9. Список використаної літератури

1. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності в Україні" від 12 липня 2001р.
2. Методика оцінки вартості майна під час приватизації (уже нова)
3. "Методика оцінки майна", затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. № 1891
4. Збірники "Укрупнених показників відновної вартості"
5. Інструктивний лист до методики оцінки вартості майна у процесі приватизації (затверджено постановою КМУ 15.08.1996р. №961).
6. "Аналіз та оцінка нерухомості, що приносить дохід" Дж.Фрідман, Нік.Ордуей М., 1995.
7. Про вимогу до звітів про експертну оцінку(згідно інструктивного листа ФДМУ від 26.12.1995р.№10-2-9281).
8. Практичний посібник по експертній оцінці підприємств, Лебідь Н.П., Мендрул А.Г., 1996.
9. "Навчальний посібник для підготовки до іспитів кваліфікаційного екзамену по експертній оцінці майна, нерухомості..." А.Мендрул, Ф.Пузий, І.Галкін, С.Скринько, А.Драпиковський, І.Іванова. Київ, 2000.
10. Довідник про аналоги продажу будівель і споруд під час приватизації в Україні. Частина II. 1-й випуск. Київ, 1998.
11. Періодичні видання.

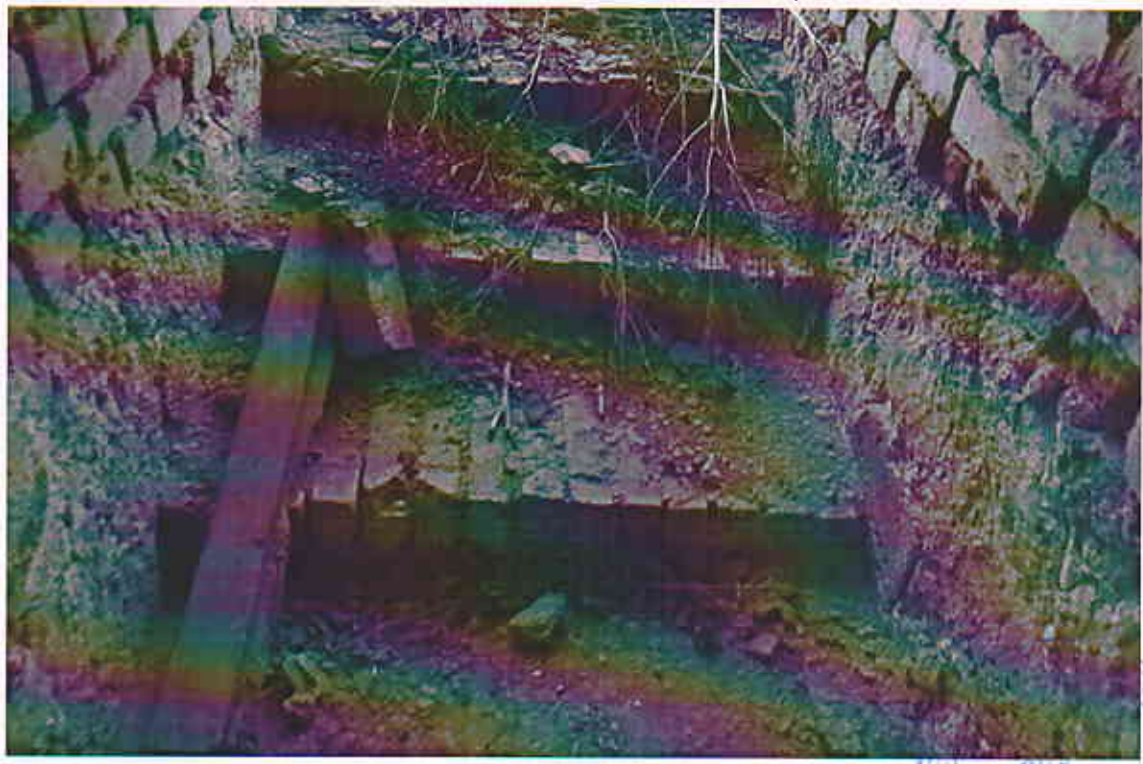
IMB N 1



IHB N1



148 N1



IHB N1

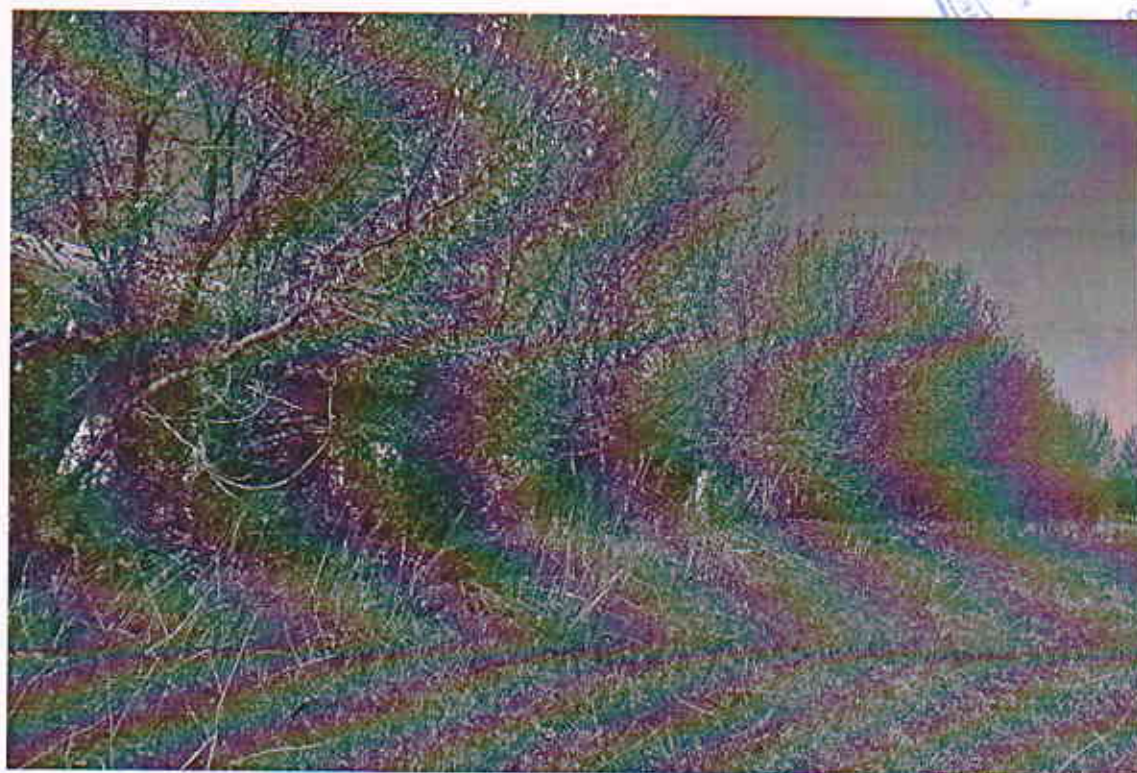


ІХВ. N2





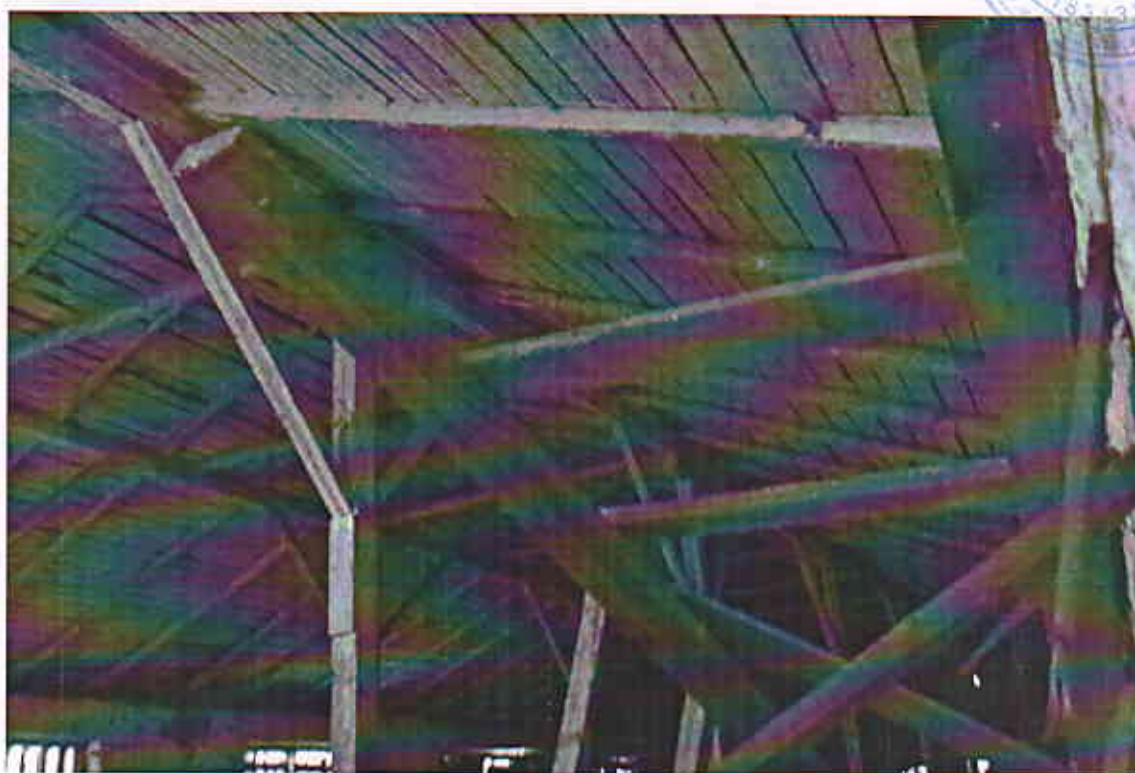
ІНБ №



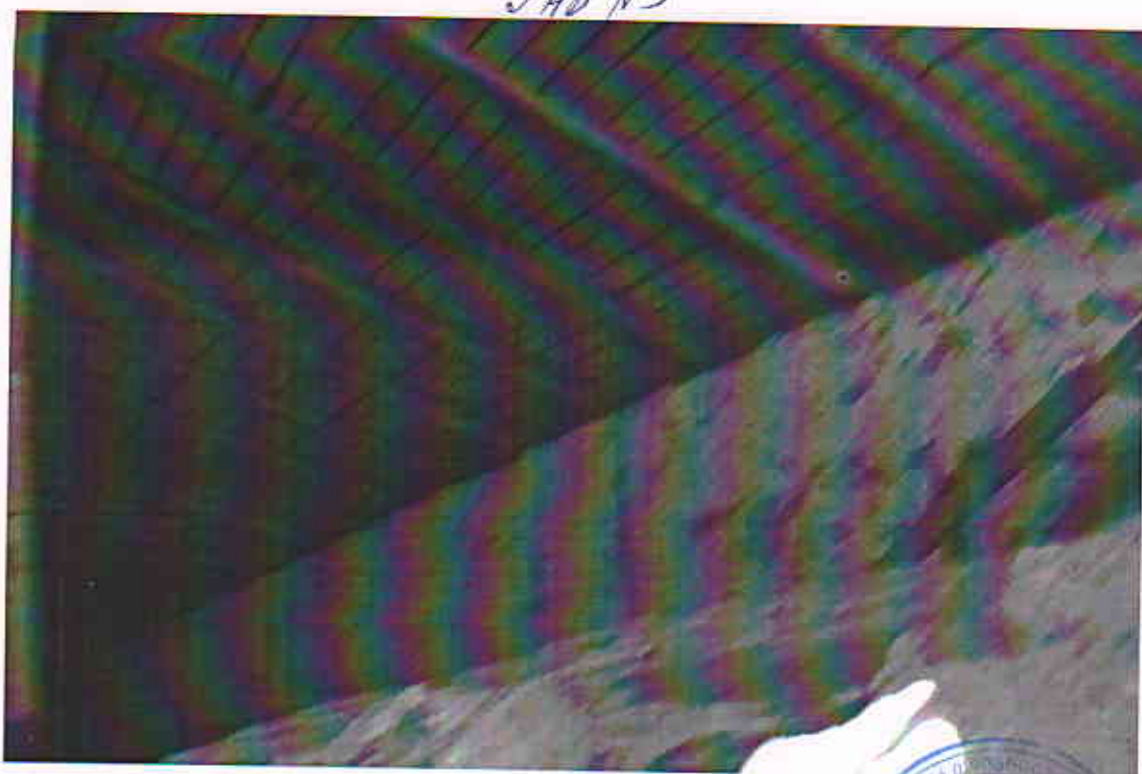
ЖНБ №3



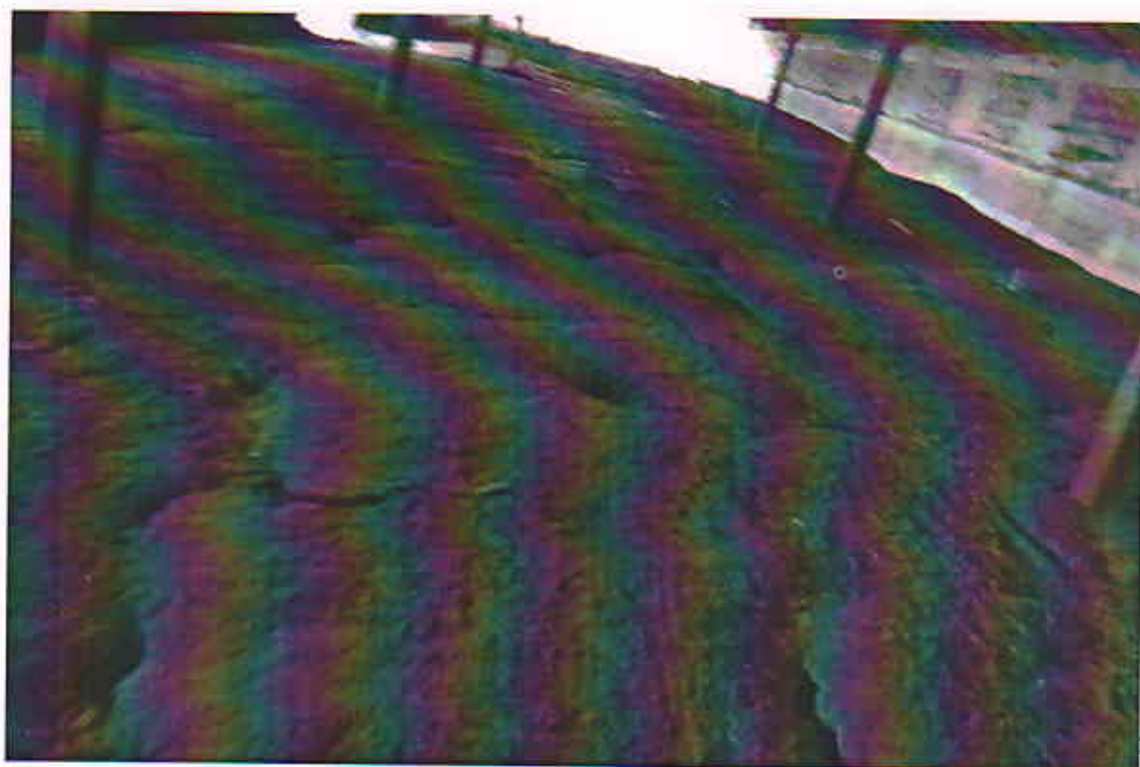
Ж.б. №3



ІНВ №3



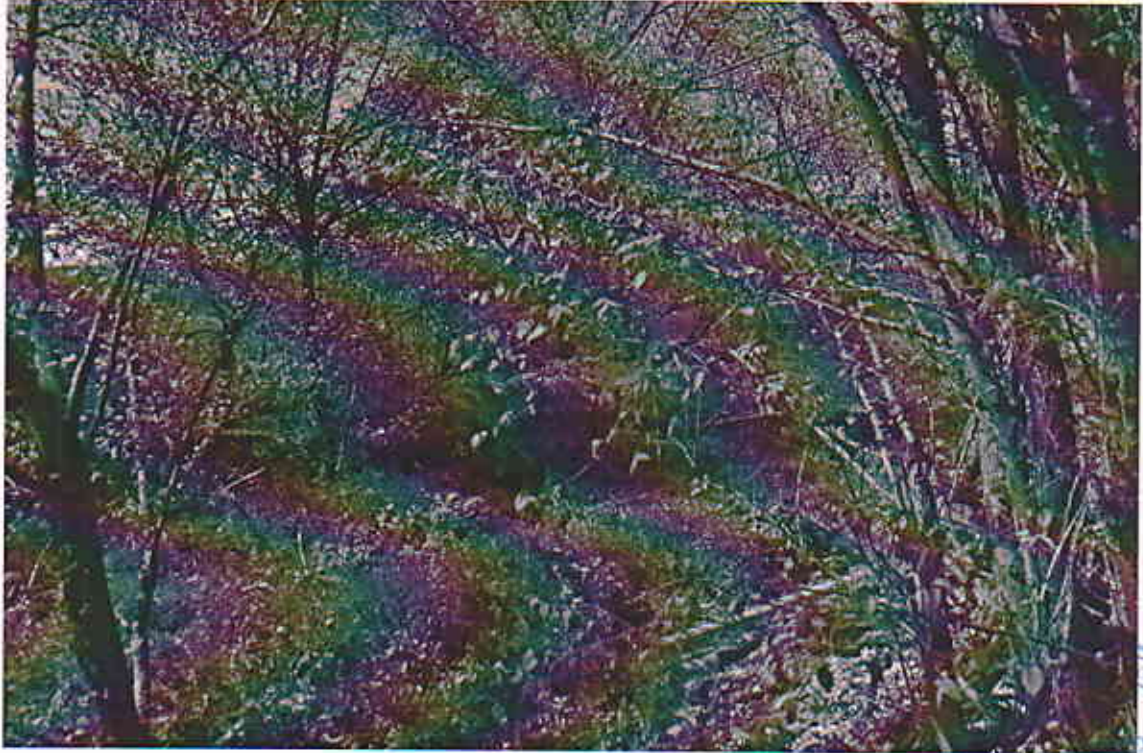
Г.В. N3



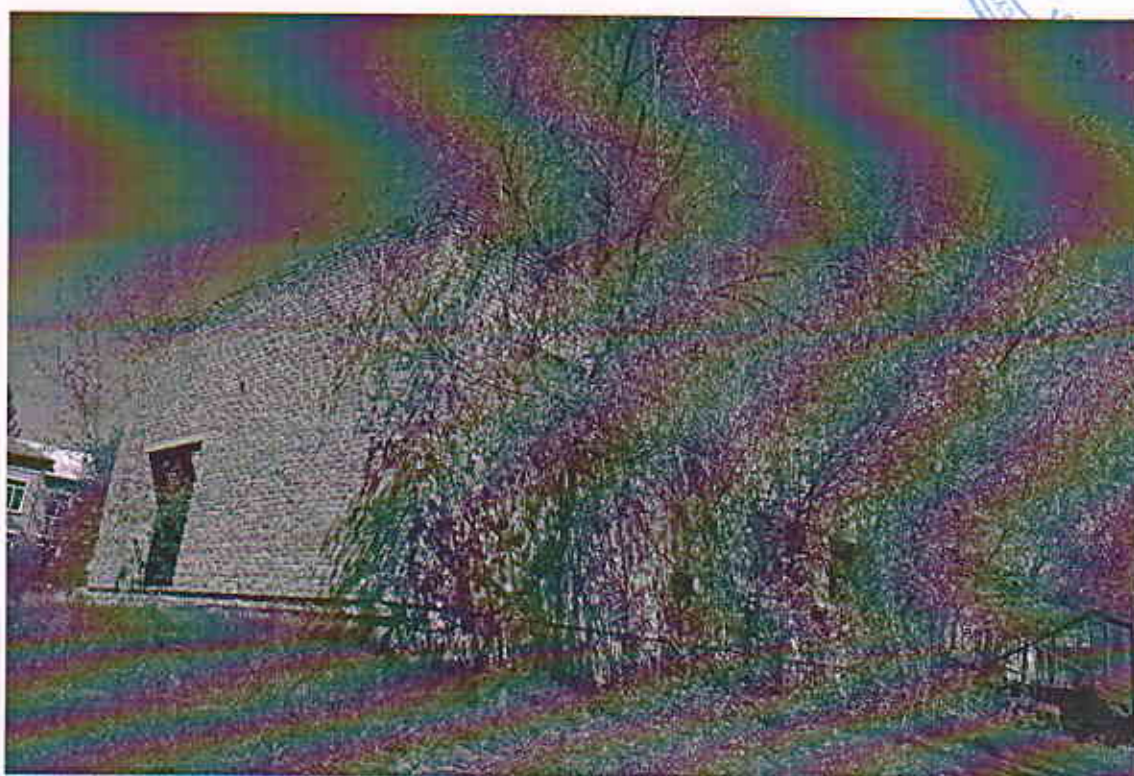
ДНБ N3



ДНВ №3



Жиб. №4



Знаб №4

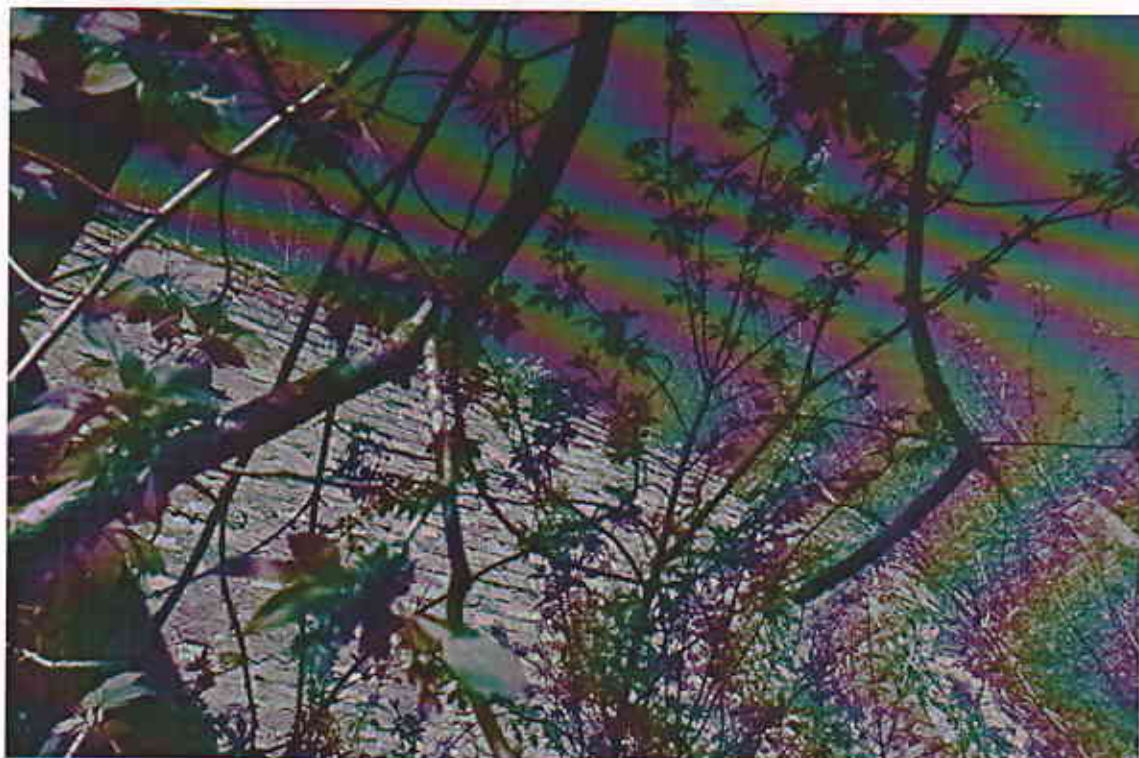


УНБ №4

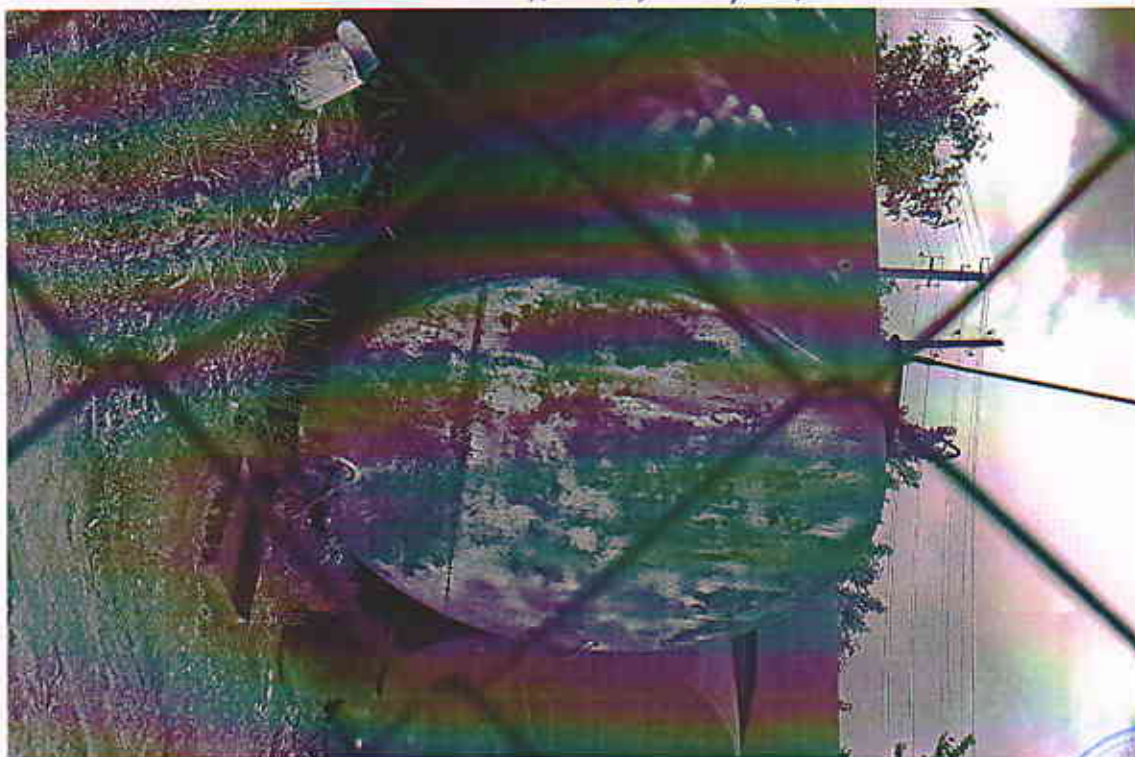


ГМБ N4

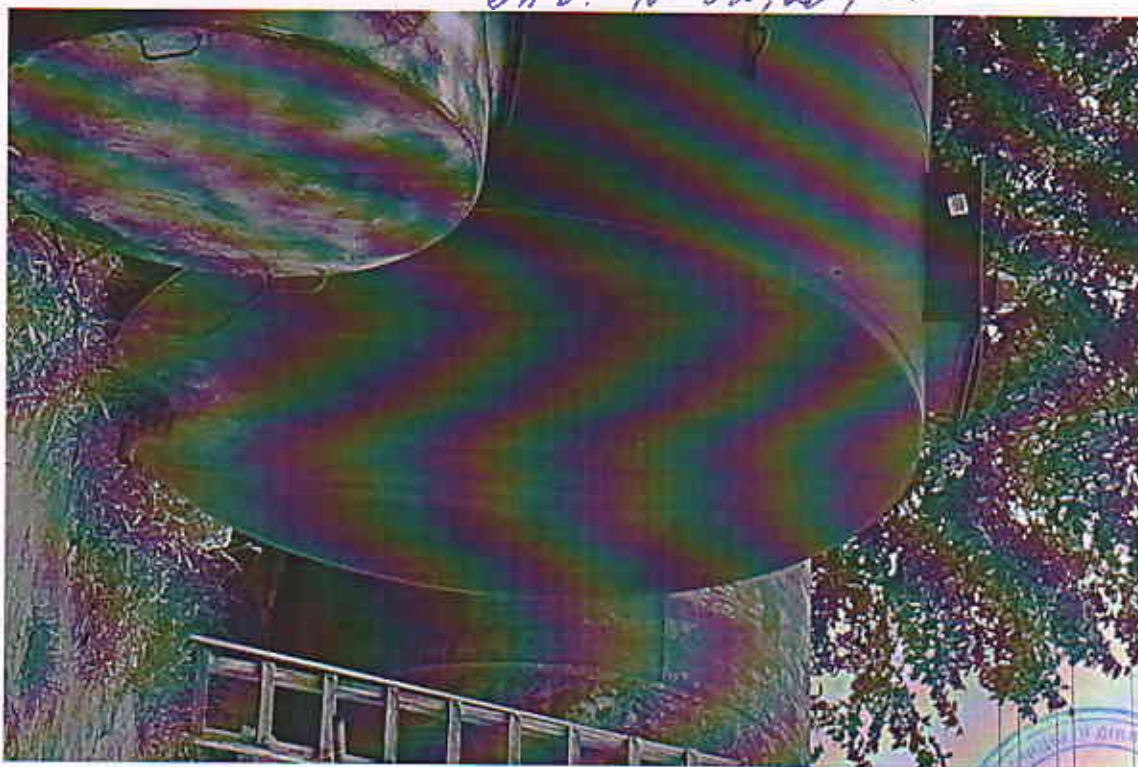




Фот № 52, 53, 54



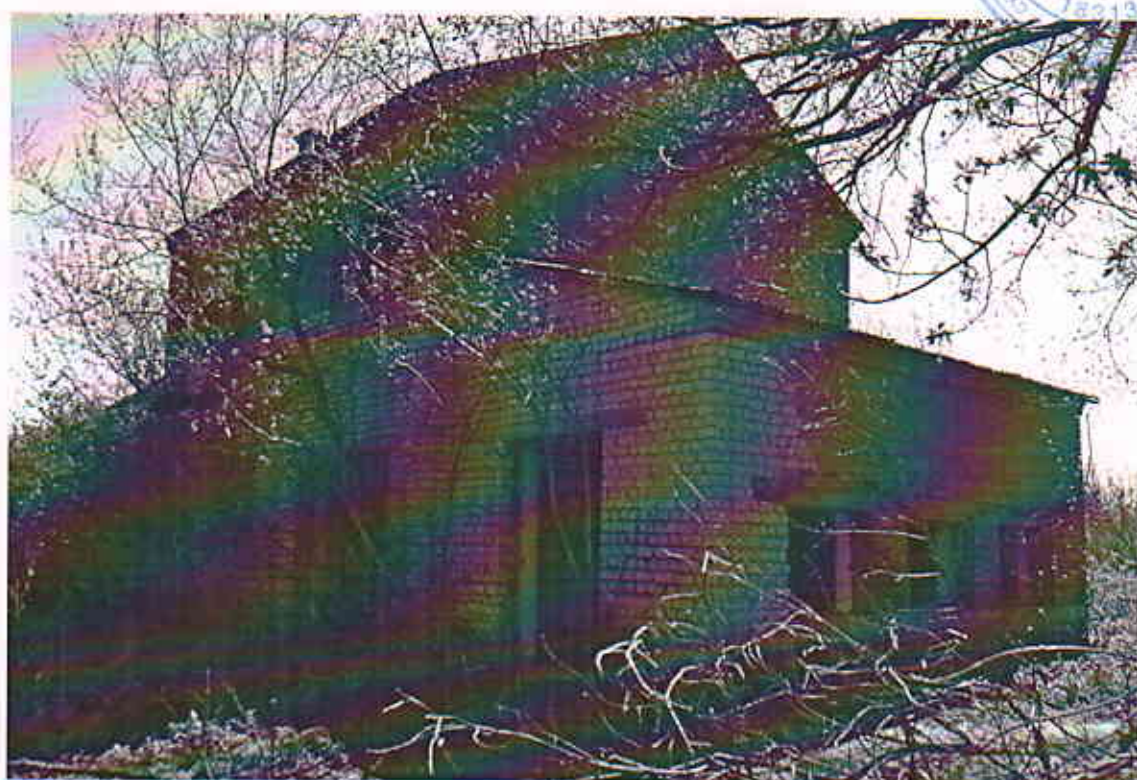
Ф. 6. N 52, 53, 54



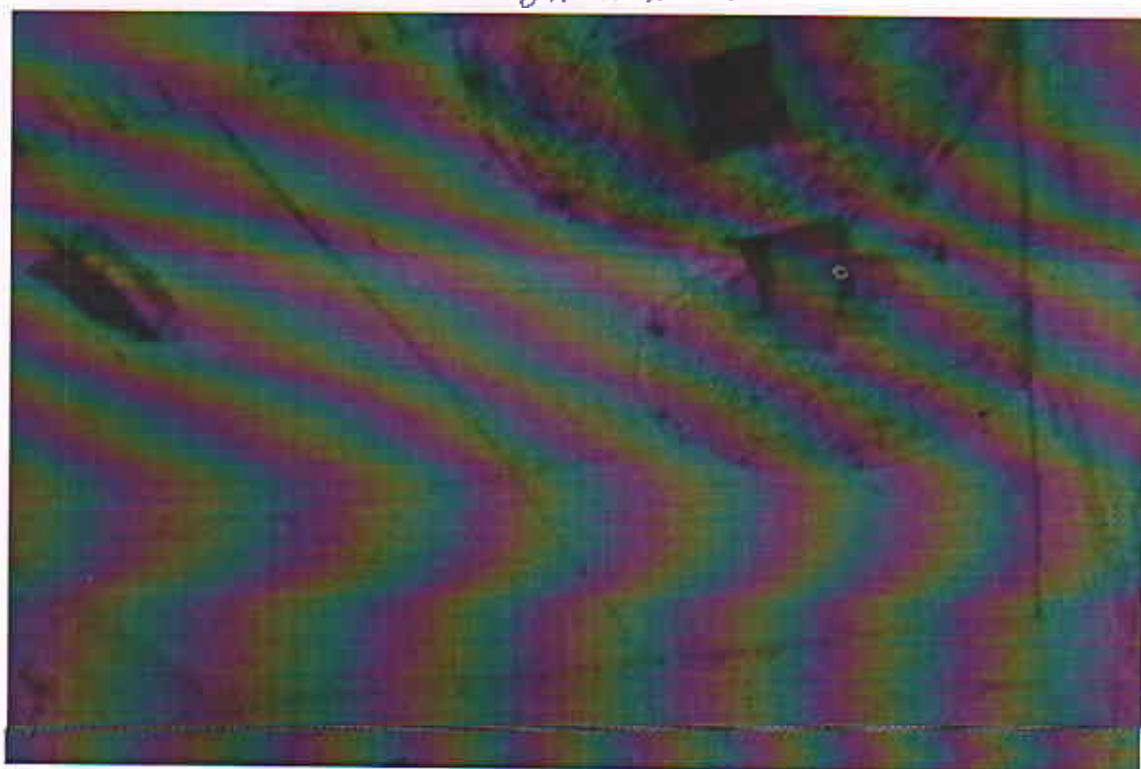
Hb N 57



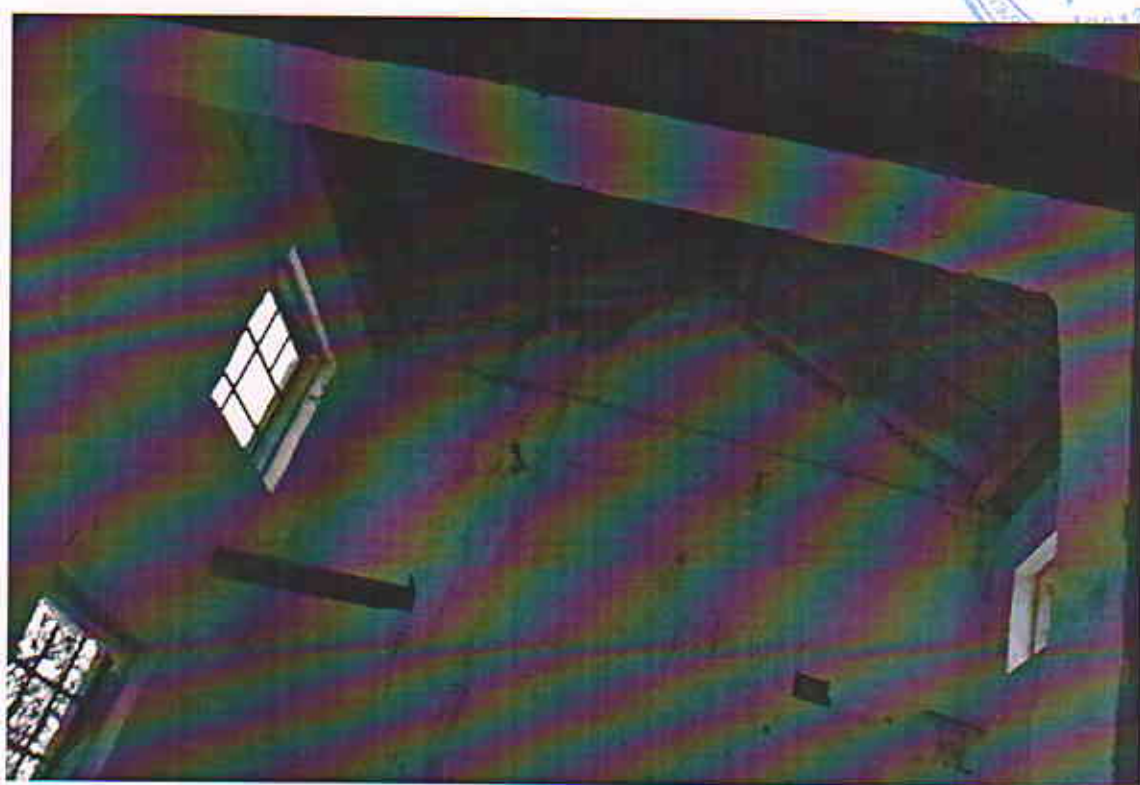
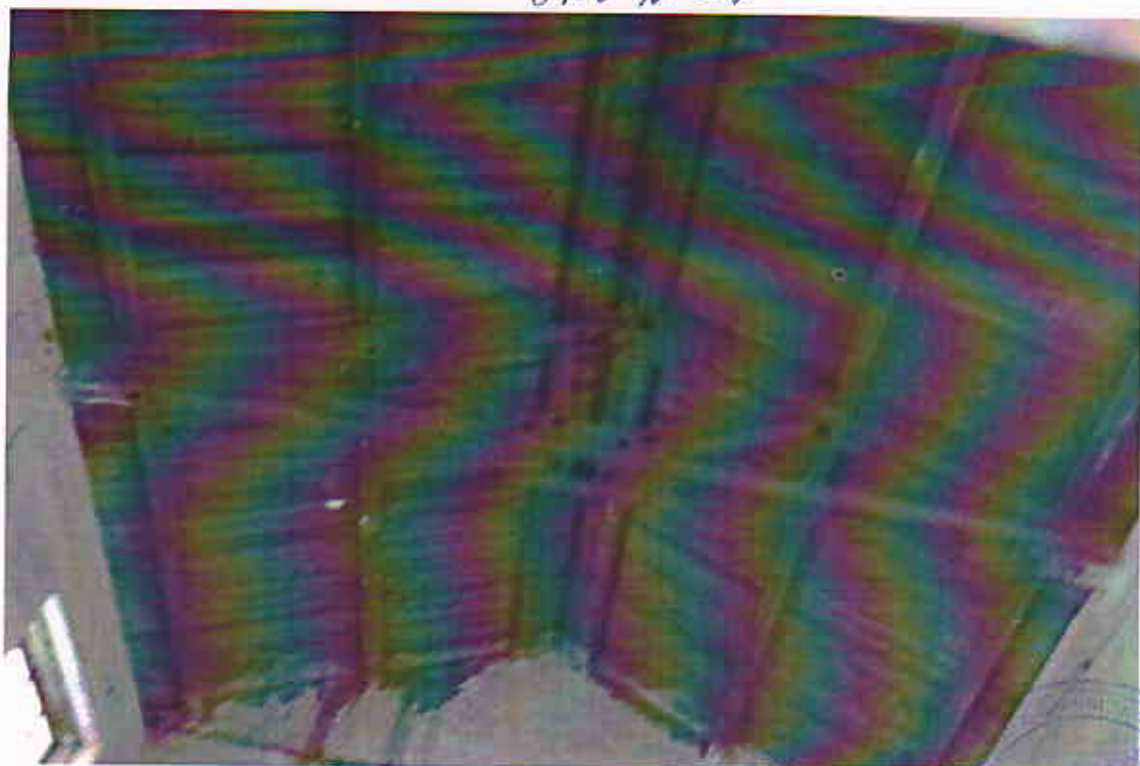
Зуб N54



ЖВ. N54

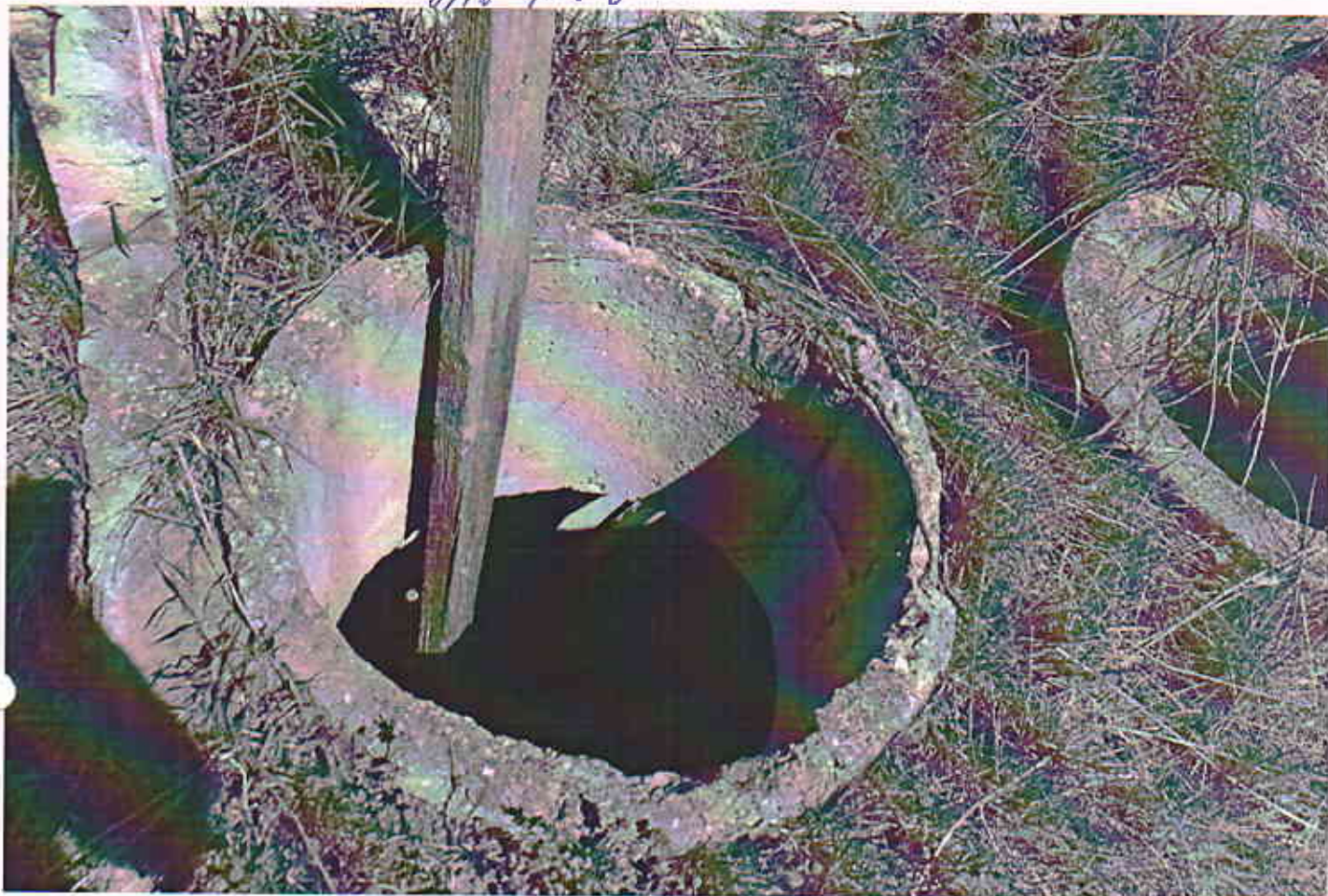


№ 54



ЖКб. N 54





Бурова

Сверловина

ИТФ-2





Гурова Свердловска



H. 6. N 52



Фв. N 63



Фв. N 64



Ф. 16. № 65



Фаб. №65

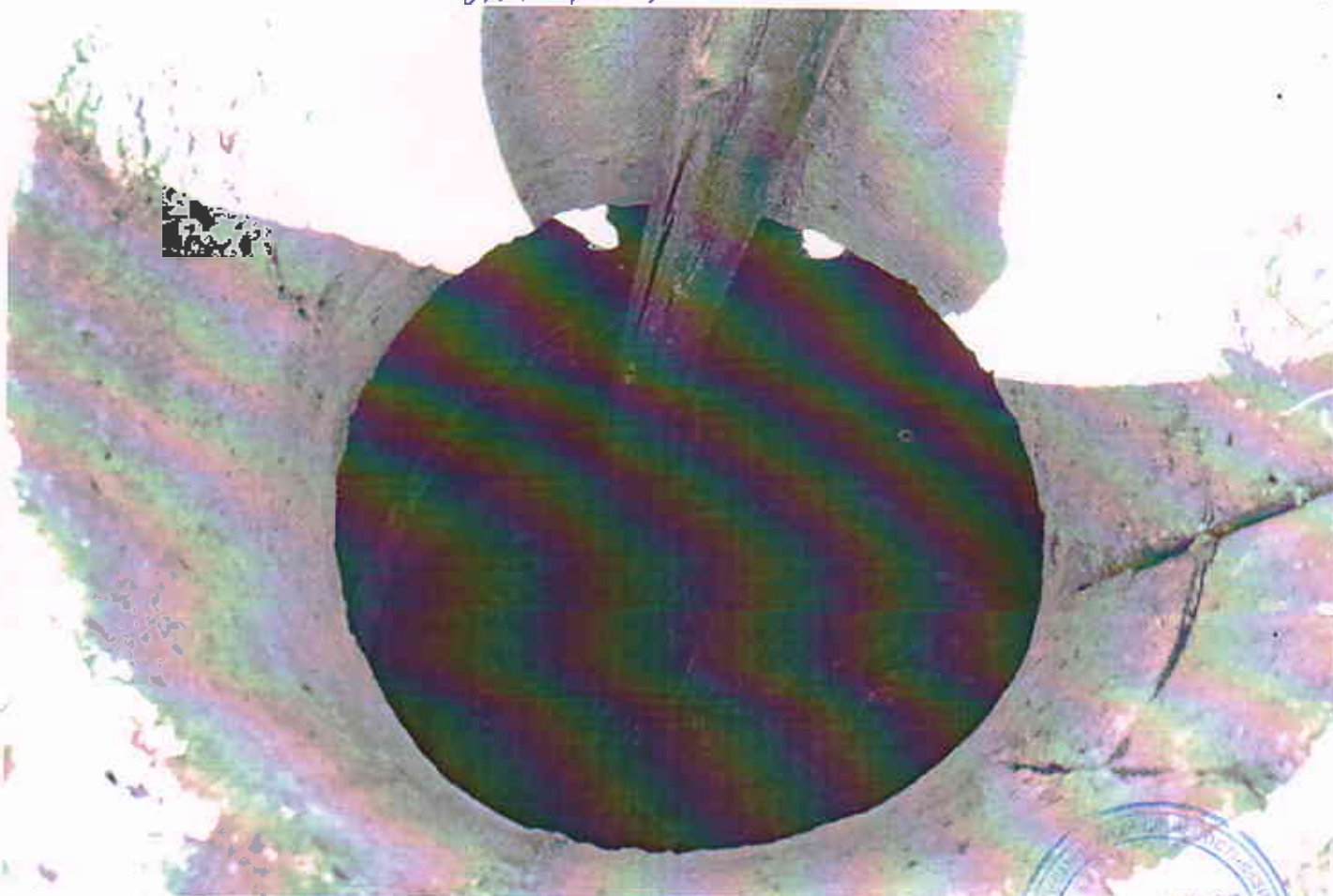


Гиб. № 65

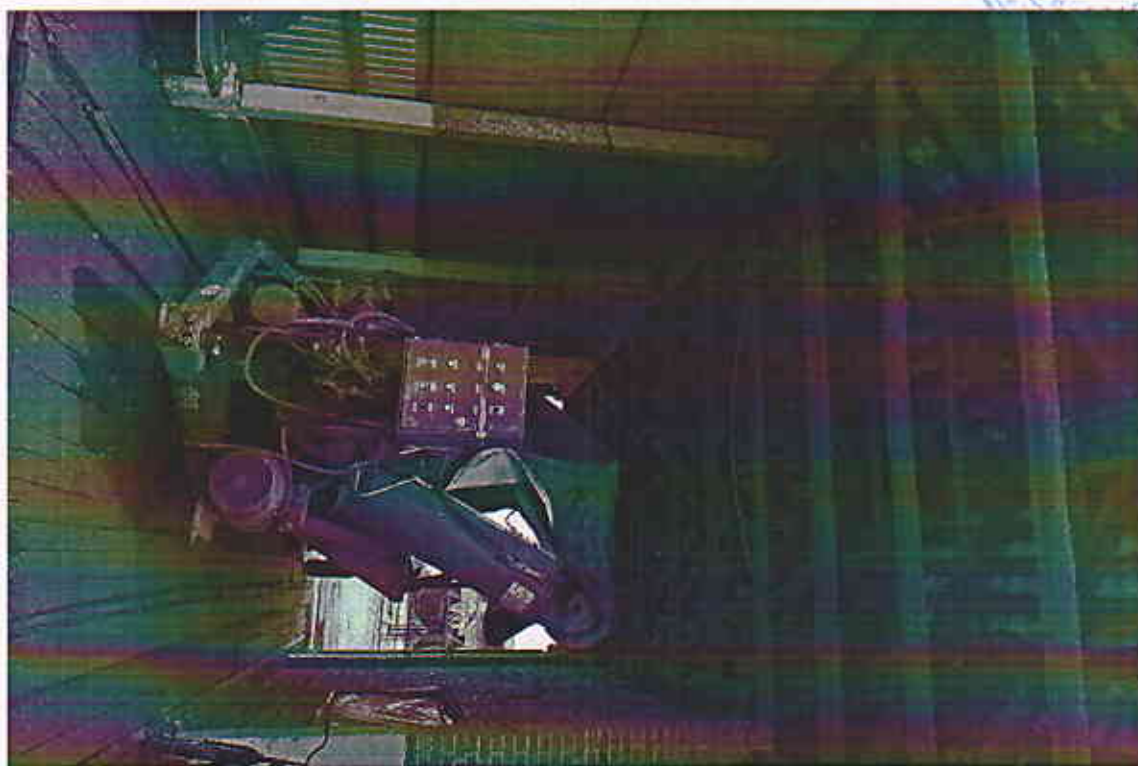
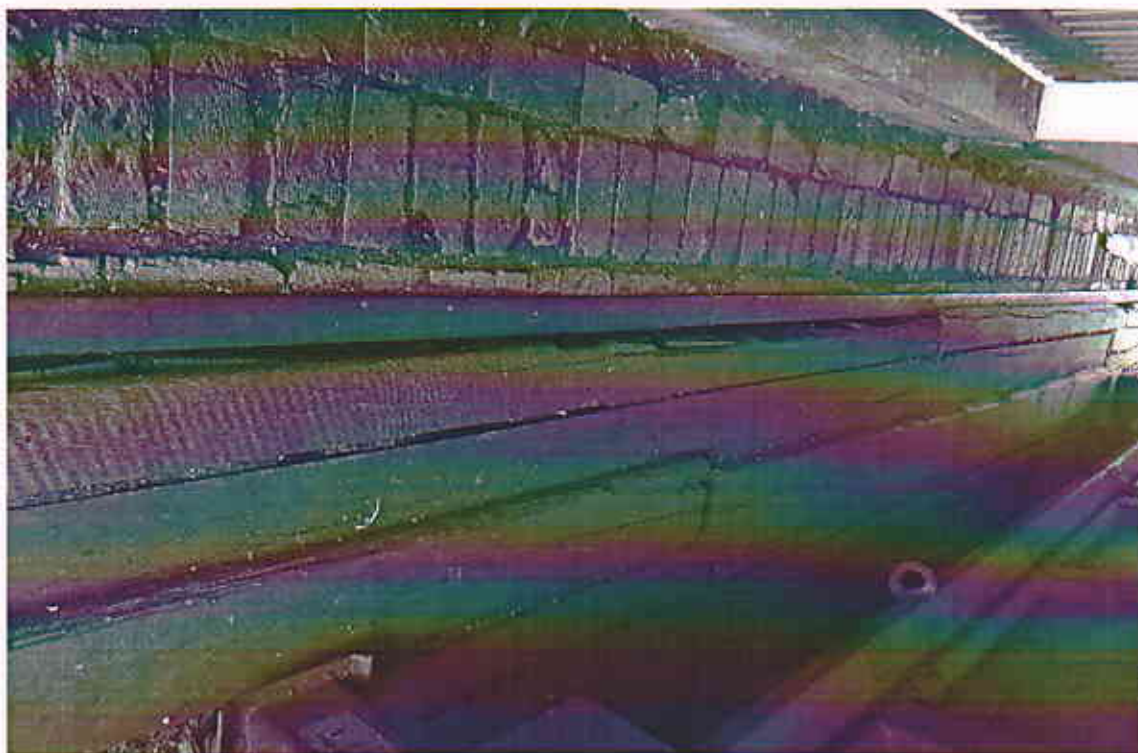


Фот. N 66

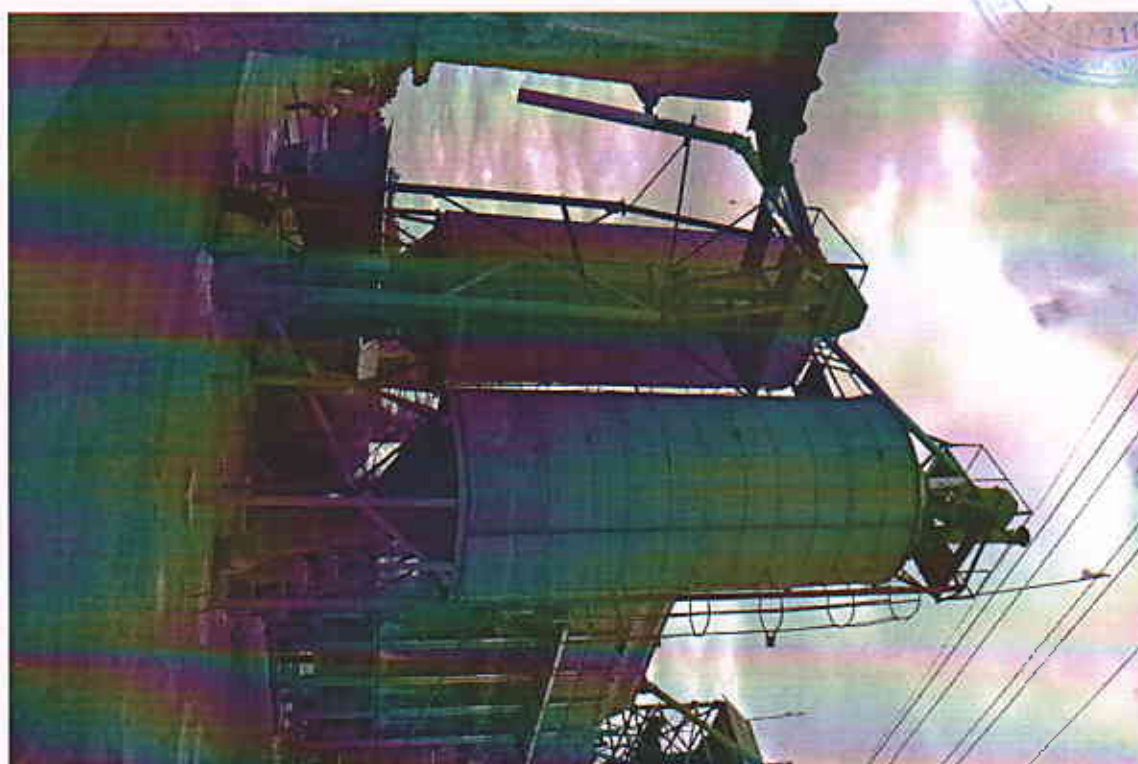




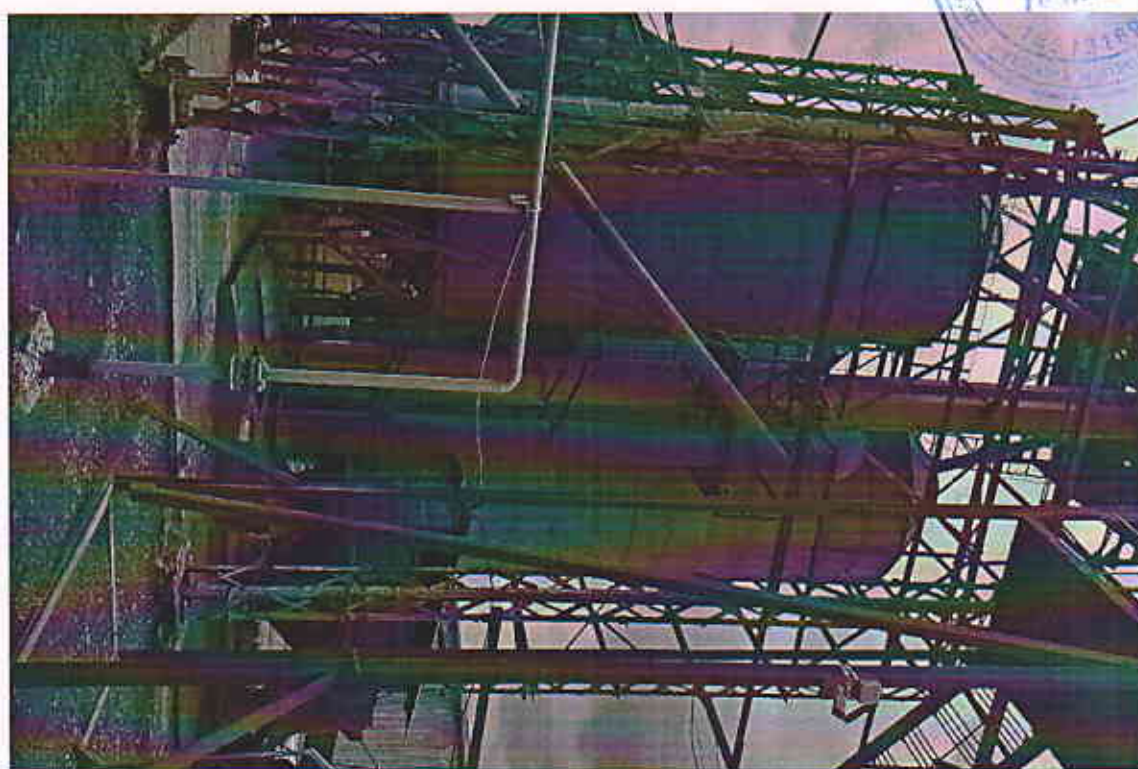
Фиб. №42



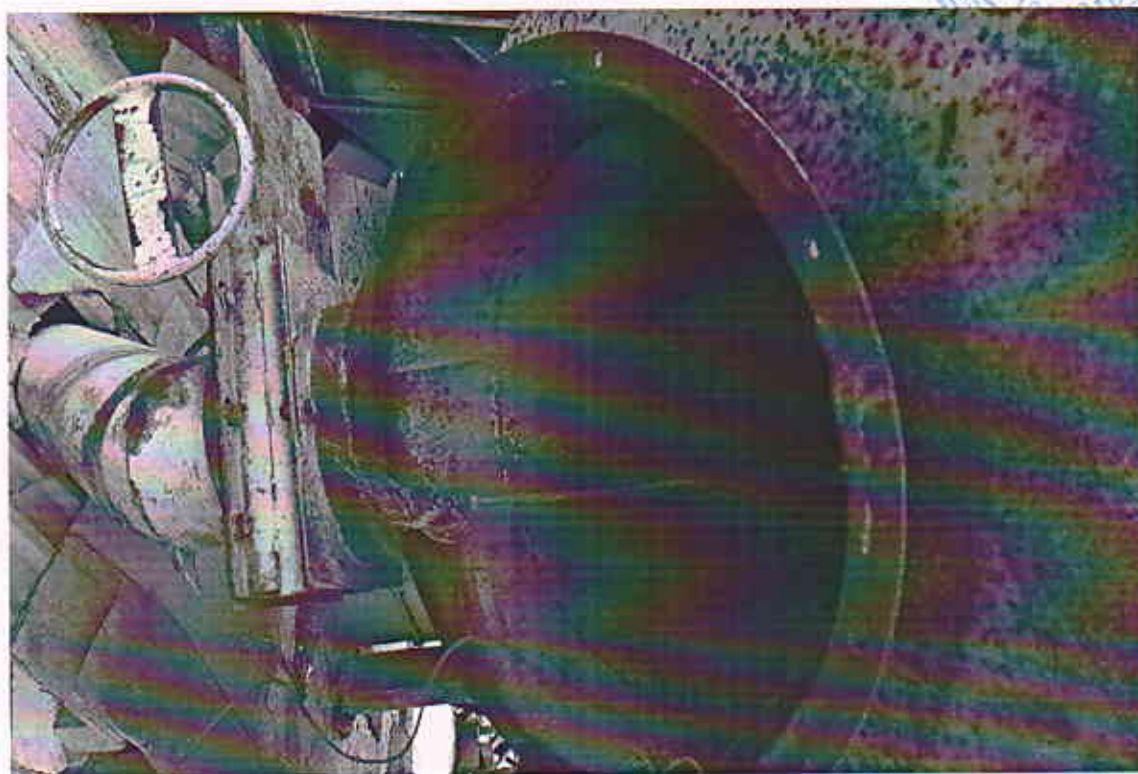
Фаб. N 77, 78, 79, 80



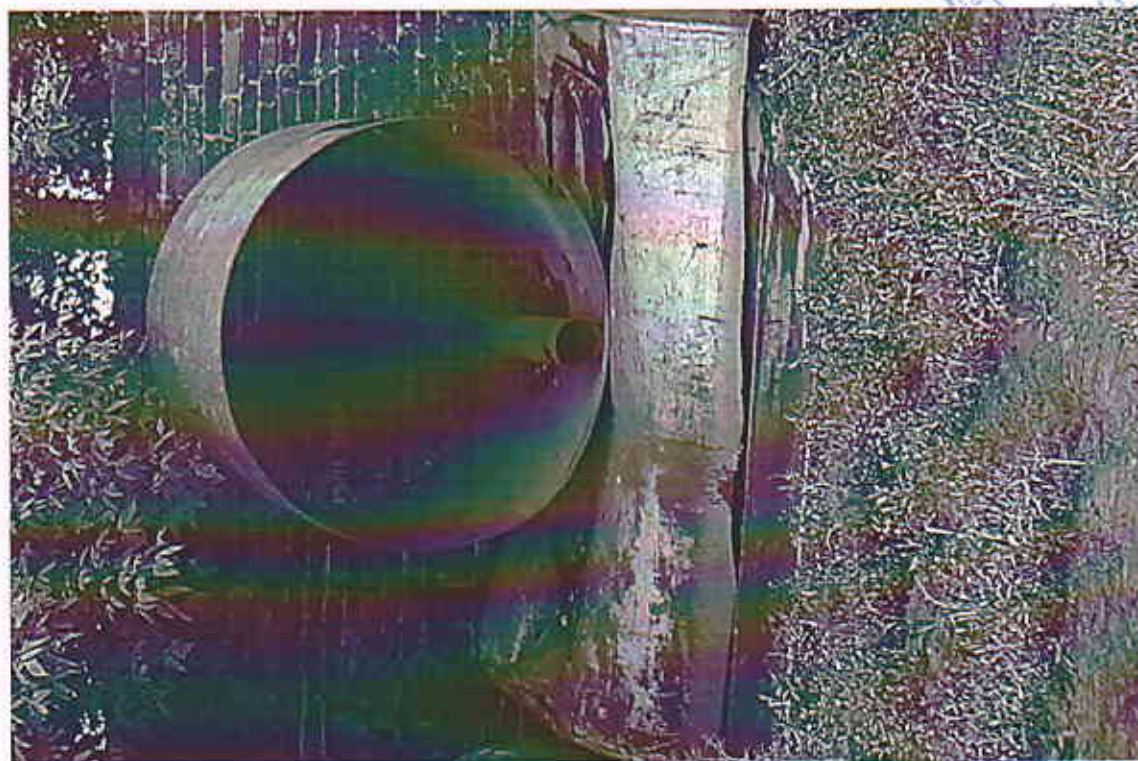
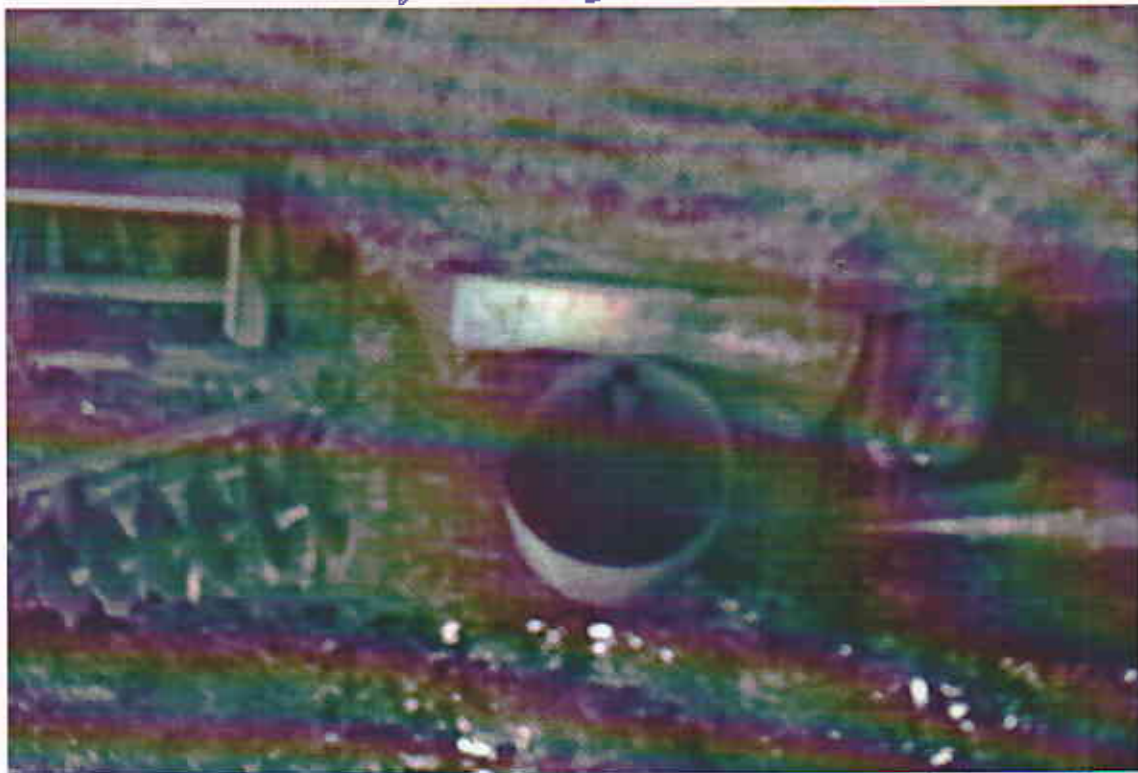
Фиг. N 77, 78, 79, 80



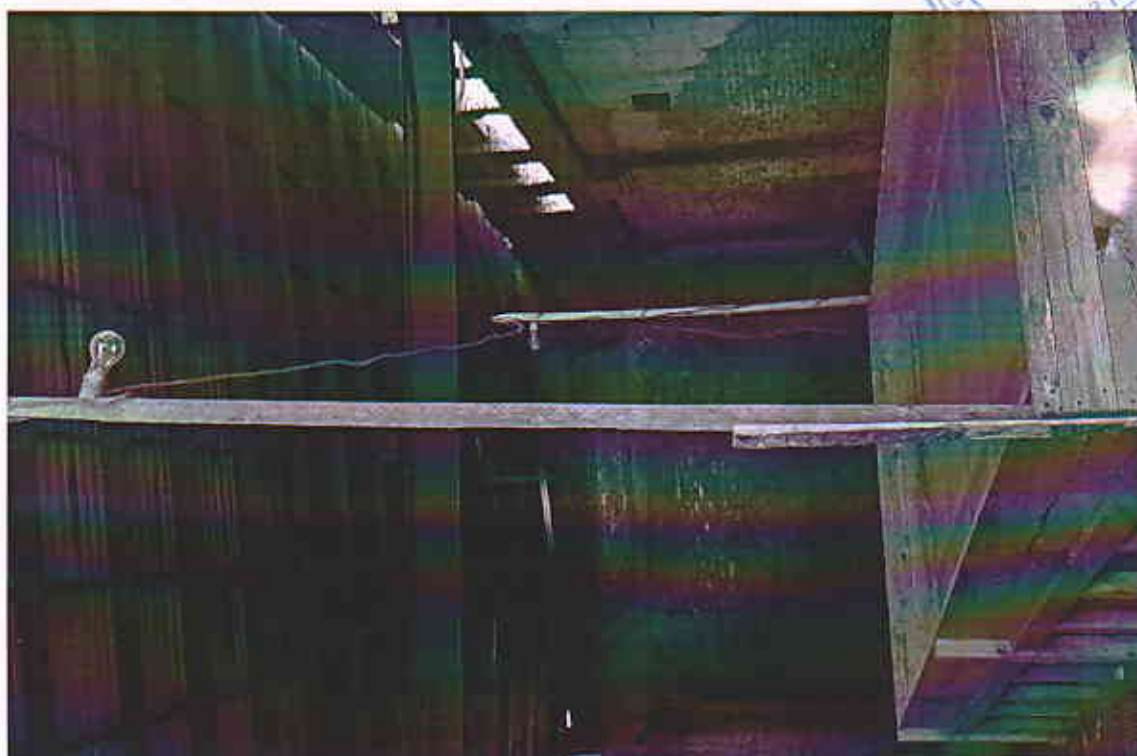
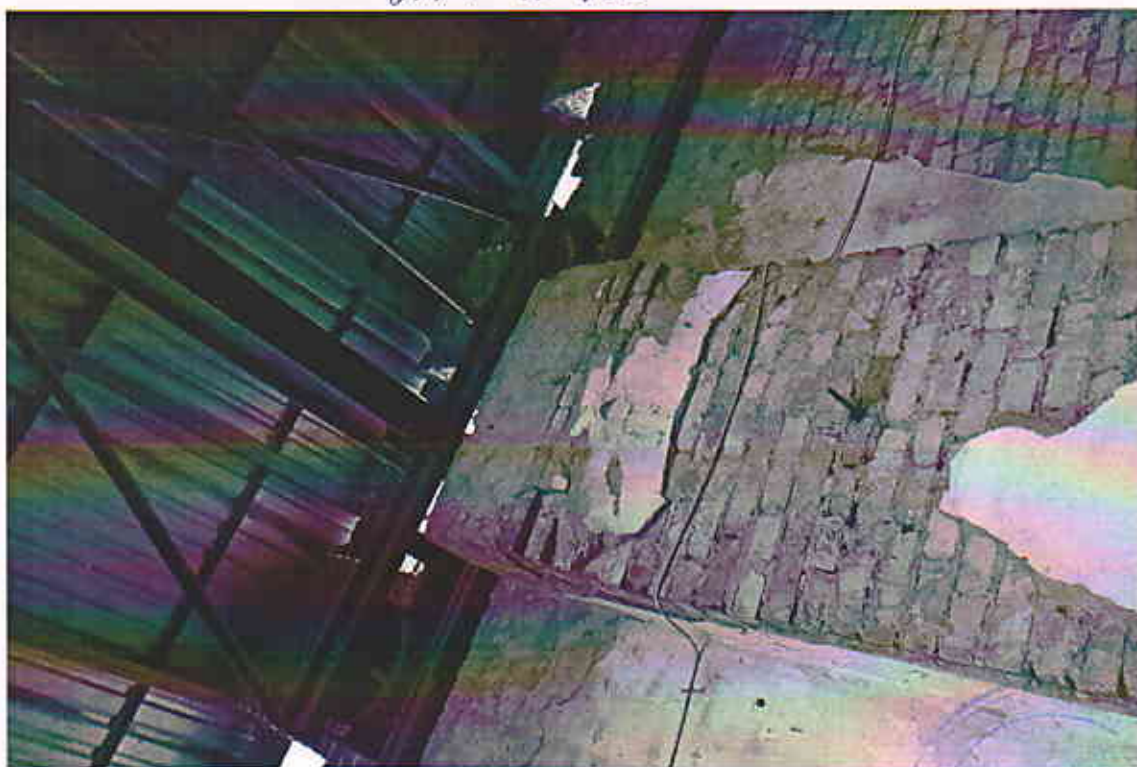
Учб. № 44, 48, 49, 80



№ 88



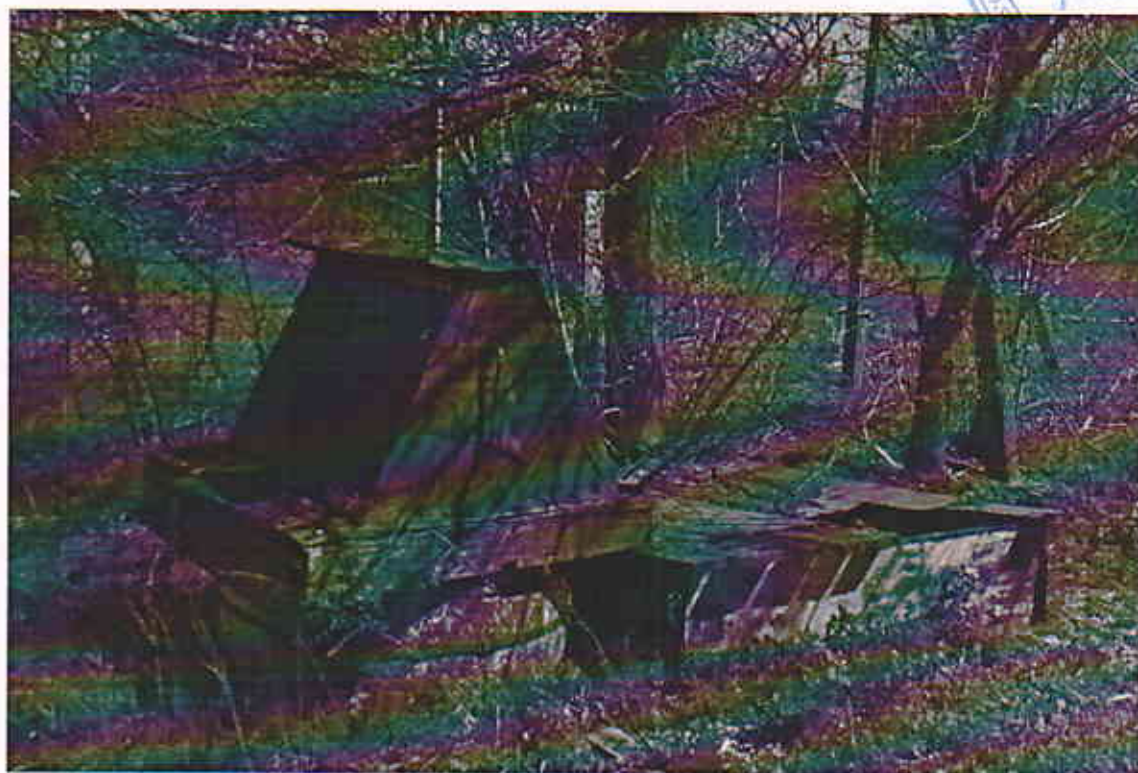
Ж/б N 105



Ф.б. N 109



Жиб. N 110





ЖНБ. N 114





ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 21 грудня 2005 р.

№ 4266

Видане Сухоруковій Надії Іванівні на підставі свідоцтва від 29.08.2000 № 299, виданого Фондом державного майна України спільно з Міністерством юстиції України, та свідчить про те, що її зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі*:

- ☐ 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок.
- ☒ 1.2. Оцінка машин і обладнання.
- ☒ 1.3. Оцінка дорожніх транспортних засобів.
- ☒ 1.4. Оцінка літальних апаратів.
- ☒ 1.5. Оцінка судноплавних засобів.
- ☒ 1.6. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.
- ☒ 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

2. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності*:

- ☒ 2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності).
- ☒ 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

М.П.

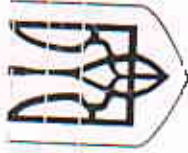
Заступник Голови Фонду

* / Непотрібне закреслити: ☒



О.І.О. Потімко





ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 468118 суб'єкта оціночної діяльності Дата видачі "04" серпня 2018 р.

Виданий

Сухорукій Надії Іванівні

(підприємство юридичної особи або підприємство, яке не має банківської фізичної особи - підприємця)

Реквізити суб'єкта

25014, м. Кіровоград, вул. Роднікова, буд. 76, кв. 35

господарювання

1831318949

код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомляють про це відомості))

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

Оцінка об'єктів у матеріальній формі

(зазначається необхідне)

напрямів оцінки

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

(зазначається необхідне)



В. о. Голови Фонду

Строк дії з "04" серпня 2018 р. до "04" серпня 2021 р.

[Handwritten signature]

В. Трубаров



ФОНД ДЕРЖАВНОГО
МАЙНА УКРАЇНИ

ТОВ «ФОРМУЛА ВАРТОСТІ»

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 0516 - ПК

«24» жовтня 2019 року

Видане

СУХОРУКОВІЙ НАДІ ІВАНІВНІ

(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача 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».

Це посвідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та діє протягом дворічного періоду з дати його видачі.

Голова

Екзаменаційної комісії



С. В. Астахов
(підпис, прізвище)

Директор

ТОВ «Формула вартості»
(найменування юридичного закладу)



О. В. Глазніна
(підпис, прізвище)

М.П. (за наявності)

Жанна Верес
Сухорукова



[illegible]