

Суб'єкт оціночної діяльності  
Педченко А.М.  
м. Суми, вул. СКД, 9/58, тел. 050-923-71-69

## **З В І Т**

### **про незалежну оцінку майна**

|                              |                                                                                                      |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Об'єкт оцінки</b>         | <b>Адмінбудівля, площею 116,7кв.м.</b>                                                               |
| <b>Адреса об'єкта оцінки</b> | <b>Сумська область, м. Путивль,<br/>пров. Маклакова Миколи, 1</b>                                    |
| <b>Замовник</b>              | <b>Регіональне відділення Фонду державного майна<br/>України по Полтавській та Сумській областях</b> |
| <b>Балансоутримувач</b>      | <b>Північно-східний офіс Державної аудиторської служ-<br/>би України</b>                             |
| <b>Мета оцінки</b>           | <b>приватизація шляхом продажу на аукціоні</b>                                                       |
| <b>Дата оцінки</b>           | <b>31.05.2019р.</b>                                                                                  |

*Суми 2019*

## Зміст

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| Висновок про вартість майна.....                                       | 3  |
| Заява оцінювача.....                                                   | 4  |
| 1. Вступ.....                                                          | 5  |
| 2. Допущення й обмежуючі умови.....                                    | 5  |
| 3. Нормативно - методичні матеріали.....                               | 7  |
| 4. Основні поняття та термінологія.....                                | 7  |
| 5. Аналіз вихідної інформації.....                                     | 9  |
| 6. Вибір бази оцінки.....                                              | 9  |
| 7. Загальна характеристика Об'єкту оцінки.....                         | 10 |
| 8. Аналіз найбільш ефективного використання Об'єкта.....               | 12 |
| 9. Аналіз ринку нерухомості.....                                       | 13 |
| 10. Обґрунтування вибору методологічних підходів і методів оцінки..... | 15 |
| 11. Оцінка вартості Об'єкту оцінки.....                                | 18 |
| Узгодження результатів оцінки.....                                     | 28 |
| Висновок.....                                                          | 28 |
| Література.....                                                        | 29 |
| Додатки.....                                                           | 30 |

## **ЗАТВЕРДЖЕНО**

Наказ  
Регіонального відділення  
Фонду державного майна України  
по Полтавській та Сумській областях  
від «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 р.  
№ \_\_\_\_\_

## **Висновок**

### **про вартість майна**

Незалежна оцінка здійснена згідно договору про надання послуг з оцінки об'єкта оцінки від 23 вересня 2019 р. за № 130-ПР між Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях (далі – Замовник), з однієї сторони, Фізичною особою-підприємцем Педченком Андрієм Миколайовичем (далі – Суб'єкт оціночної діяльності), з третьої сторони.

**Об'єкт оцінки -** Адмінбудівля, загальною площею 116,7кв.м., за адресою: Сумська область, м. Путивль, пров. Маклакова Миколи, 1, що обліковуються на балансі Північно-східного офісу Державної аудиторської служби України.

**Основні дані -** об'єктом оцінки є окремо розташована одноповерхова адміністративна будівля, що розташована в центральній частині м. Путивль, має внутрішньоквартальне розташування. На дату об'єкт оцінки знаходиться в задовільному стані, потребує ремонту. Рівень фізичного зносу становить 35%.

**Балансоутримувач –** Північно-східний офіс Державної аудиторської служби України

**Мета оцінки -** приватизація шляхом продажу на аукціоні

**Дата оцінки -** 31 травня 2019 року.

**Дата складання звіту –** 30 вересня 2019 року

**База оцінки –** ринкова

**Вид вартості -** ринкова вартість

**Використані методичні підходи –** порівняльний та дохідний

**Ринкова вартість об'єкта оцінки станом на 31.05.2019р. без врахування ПДВ склала:**

**241 700,00**

**(Двісті сорок одна тисяча сімсот) грн. 00 коп.**

Даний висновок є невід'ємною частиною Звіту про оцінку об'єкта нерухомості, в якому наведені всі методичні та методологічні підстави, що відносяться до предмету оцінки, обґрунтування, пояснення, припущення та розрахунки, а також думки та висновки оцінювача.

Оцінювач:

А.М. Педченко  
(Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача  
МФ №3267 від 19.02.2005 року)

Суб'єкт оціночної діяльності

А.М. Педченко  
(Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності  
№972/16 від 02.12.2016 р.)

М.П

## ***Заява оцінювача***

Незалежна оцінка здійснена згідно договору про надання послуг з оцінки об'єкта оцінки від 23 вересня 2019 р. за № 130-ПР між Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях (далі – Замовник), з однієї сторони, Фізичною особою-підприємцем Педченком Андрієм Миколайовичем (далі – Суб'єкт оціночної діяльності), з третьої сторони.

Повноваження та компетенція оцінювача засвідчується Кваліфікаційним свідоцтвом оцінювача МФ №3267 від 19.02.2005р., Свідоцтвом про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 2863 від 19.05.2005р., Сертифікатом суб'єкта оціночної діяльності №972/16 від 02.12.2016р.

Оцінка проведена у відповідності діючих нормативно-правових актів України та інструктивно-методичних документів, що регулюють сферу професійної діяльності оцінювачів: Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”, “Методики оцінки майна” затвердженої постановою Кабінету міністрів від 10.12.2003 р. №1891, Національного стандарту №1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, Національного стандарту №2 “Оцінка нерухомого майна”, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №1442 від 28.10.2004 р., та інших нормативних документів.

Під час проведення робіт з оцінки даного об'єкта, оцінювачем проведено особистий огляд об'єкта оцінки з метою встановлення особливостей та визначення технічного стану конструктивних елементів, проведені контрольні параметричні вимірювання, фотографування елементів та частин об'єкту.

Технічна документація, що послужила вихідними даними була надана замовником оцінки, дані про стан ринку нерухомості, загальнодержавні, регіональні, місцеві політичні і економічні фактори – зібрані і проаналізовані оцінювачем. Для перевірки об'єктивності результатів оцінки використовувалась інформація з незалежних джерел, офіційних статистичних довідників, матеріалів відкритих публікацій і видань.

Також слід відмітити, що:

- Оцінювач працював за умови, що всі документи й дані, отримані ним, достовірні.
- Відповідальність за достовірність вихідної інформації для проведення незалежної оцінки несе замовник.
- Оцінювач не несе відповідальності за достовірність титулу власності на об'єкт оцінки в зв'язку з тим, що він не проводив юридичної та правової експертизи прав власності на оцінюване майно.
- Оцінювач не несе відповідальності за виявлені в подальшому невидимі дефекти та пошкодження об'єкта оцінки тому, що технічна експертиза об'єкта не проводилася.
- Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, і всіх висновків щодо об'єкта оцінки. Інформація, отримана з інших джерел, вважається правдивою, але Оцінювач ні в якому вигляді не гарантує її достовірності. Замовник має право посилатися на висновки, що викладені в даному Звіті, й використовувати його суворо за вказаною метою, не розголошуючи методи оцінки.
- У оцінювача не має специфічних поточних та очікуваних інтересів в об'єкті, що є предметом даної незалежної оцінки, а також особистої заінтересованості в результатах оцінки та будь-якого упередження щодо будь-якої зацікавленої сторони.
- Розмір оплати за виконану роботу ніяким чином не пов'язаний із розміром вартості оцінюваного об'єкта або іншими обставинами, окрім виконання роботи за договором оцінки.
- Ніхто, окрім особи, яка виконувала даний Звіт, на думки, міркування та висновки, викладені в даному Звіті, не впливав.
- Оцінювач не приймає на себе відповідальність за можливі наступні зміни соціальних, економічних, юридичних та природних умов, які можуть вплинути на вартість Об'єкта оцінки.

**Оцінювач:**

\_\_\_\_\_

**А.М.Педченко**

## 1. ВСТУП

Незалежна оцінка здійснена згідно договору про надання послуг з оцінки об'єкта оцінки від 23 вересня 2019 р. за № 130-ПР між Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях (далі – Замовник), з однієї сторони, Фізичною особою-підприємцем Педченко Андрієм Миколайовичем (далі – Суб'єкт оціночної діяльності), з третьої сторони.

Оцінювач, виконуючи незалежну оцінку, діяв на підставі Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності №972/16 від 02.12.2016р., Кваліфікаційного свідоцтва оцінювача МФ №3267 від 19.02.2005 року, Свідоцтва про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 19.05.2005 №2863, Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача від 08.12.2018 №0245-ПК.

### Основні дані:

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Замовник</b>                                                  | Регіональне відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Об'єкт оцінки</b>                                             | Адмінбудівля, загальною площею 116,7кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Адреса об'єкту оцінки</b>                                     | Сумська область, м. Путивль, пров. Маклакова Миколи, 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Мета оцінки</b>                                               | приватизація шляхом продажу на аукціоні                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Балансоутримувач</b>                                          | Північно-східний офіс Державної аудиторської служби України                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Форма власності</b>                                           | державна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>База оцінки</b>                                               | ринкова                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Вид вартості</b>                                              | ринкова вартість                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Дата оцінки</b>                                               | 31.05.2019 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Дата огляду</b>                                               | 23.09.2019 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Дата складання Звіту</b>                                      | 30.09.2019 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Виконавець оцінки</b>                                         | ФОП Педченко А.М., сертифікат СОД №972/16 від 02.12.2016р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Форма Звіту</b>                                               | Письмова                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Нормативні документи та стандарти, що використані у звіті</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”:-Відомості Верховної Ради, 2001, N 47, ст.251.</li> <li>➤ Національний стандарт №1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, затверджений Постановою КМУ від 01.09.2003 №1440</li> <li>➤ Національний стандарт №2 „Оцінка нерухомого майна” затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442</li> </ul> |
| <b>Використані методи оцінки</b>                                 | Порівняльний та дохідний                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Термін дії висновку про вартість об'єкту</b>                  | Згідно чинного законодавства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Розрахунки виконані на базі вихідної інформації, наданої Замовником. Висновок про технічний і функціональний стан Об'єкта відповідає даті огляду. Для перевірки об'єктивності результатів оцінки використовувалася інформація з незалежних джерел, загальнодоступних статистичних довідників, спеціалізованих видань.

## 2. Допущення й обмежуючі умови

Замовник і Оцінювач вважають, що умови наведені нижче є невід'ємною частиною даного Звіту та засвідчують повне взаєморозуміння сторін. Вони дійсні для керівників, адміністраторів і повноважних представників сторін, а також їхніх правонаступників, що мають відношення до даного Звіту. Даний звіт дійсний тільки в рамках прийнятих нижче допущень і обмежень. Підтвердженням згоди Замовника з положеннями викладеними у даному Звіті є підписаний ним та Оцінювачем Акт прийому-передачі виконаних робіт.

### Єдине призначення звіту

Звіт про незалежну оцінку вартості Об'єкта призначений винятково для керівництва Замовника і не може передаватися іншим юридичним і фізичним особам з метою, не передбаченою функцією оцінки. Звіт має силу тільки в тому випадку, коли він представлений цілком і використовується з метою, визначеною в п. 1 «Вступ».

#### Достовірність наданої інформації

Вся інформація фінансового, технічного, економічного характеру, що представлена Замовником Оцінювачу в усній чи письмовій формі, підтверджена чи не підтверджена документально, приймалася як достовірна.

Оцінювач не проводив спеціальної юридичної експертизи й інвентаризаційних робіт. Відповідальність за повноту достовірність представленої Оцінювачу інформації несуть Замовник і Власник Об'єкта оцінки. Інформація, отримана Оцінювачем з інших джерел і використана для даної оцінки, вважається правдивою і такою, що не потребує додаткової перевірки.

#### Конфіденційність

Оцінювач не несе відповідальність за повноту, достовірність, якість наданої документації, що містить вихідні дані.

Оцінювач не приймає на себе відповідальність за можливі наступні зміни соціальних, економічних, юридичних та природних умов, які можуть вплинути на вартість Об'єкта оцінки.

#### Відповідальність

Замовник несе одноособову відповідальність за всі юридично значимі рішення, прийняті ним у зв'язку з даним Звітом та за використання результатів оцінки з метою, не передбаченою завданням даної оцінки.

Оцінювач підтверджує, що послуги було надано згідно з професійними стандартами і що для виконання замовлення було призначено фахівця з відповідним рівнем знань та кваліфікацією.

Оцінювач не несе відповідальність за повноту, достовірність, якість наданої документації, що містить вихідні дані.

Оцінювач не приймає на себе відповідальність за можливі наступні зміни соціальних, економічних, юридичних та природних умов, які можуть вплинути на вартість Об'єкта оцінки.

Оцінювач не має і не буде мати ніяких майнових та інших інтересів в об'єкті оцінки.

#### Звільнення від відповідальності

Оцінювач вважає себе вільним, а Замовник звільняє його від відповідальності, витрат, зобов'язань та претензій, що можуть бути висунуті третіми сторонами в результаті рішень прийнятих Замовником, в зв'язку з посиланням на результати даного Звіту, при умові, що в судовому порядку не буде встановлено, що вони стали наслідком свідомого обману з боку фахівців Оцінювача.

Звіт про оцінку містить професійну думку Оцінювача щодо ринкової вартості об'єкта і не є гарантією того, що об'єкт буде проданий на вільному ринку за ціною, рівній вартості об'єкта, вказаній в даному звіті.

#### Додаткова робота

Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні показання чи бути присутнім у суді з питань, що пов'язані з Об'єктом оцінки, у випадках, не передбачених чинним законодавством України, якщо це не передбачено попередньою угодою і (або) не буде на це подальшої угоди. Оцінювач не зобов'язаний без додаткової угоди виконувати роботи з відновлення (актуалізації) даного Звіту після його офіційної передачі Замовнику.

#### Невидимі дефекти або пошкодження

Оцінювач припускає відсутність яких-небудь схованих фактів, що впливають на оцінку, на стан власності, конструкцій, ґрунтів. Оцінювач не несе відповідальності за наявність таких схованих фактів, ні за необхідність виявлення таких.

### **3. Нормативно-методичні матеріали**

Даний Звіт виконано, виходячи з підходів до оцінки, рекомендованих Українським товариством оцінювачів і Фонду державного майна України, та із застосуванням методів оцінки, прийнятних для ринкової ситуації в Україні. Даний Звіт відповідає вимогам законодавчих і нормативних актів України та світовим стандартам.

При виконанні даної незалежної оцінки до уваги приймалися нормативно-правові акти по оцінці майна і майнових прав:

- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. №2658-III (далі Закон про оцінку);
- Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. №1440 (далі НСО №1);
- Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №1442 (далі НСО №2).

### **4. Основні поняття та термінологія**

**Незалежна оцінка** – визначення певного виду вартості майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання за договором із замовником.

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

**Звіт** - зібрані разом дані, котрі отримані на усіх етапах оцінки, виконані необхідні розрахунки і висновки у відповідності з установленим завданням і викладені у формі детального оповідного звіту.

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

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

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

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

**Відновна вартість для цілей оренди** – залишкова вартість відтворення (заміщення) або ринкова вартість земельних поліпшень, що застосовуються та визначаються в порядку, встановленому Національним стандартом №1 та №2.

**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.

**Об'єкт оцінки** – майно та майнові права, які підлягають оцінці. Об'єкти оцінки класифікують за різними ознаками, зокрема, об'єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу.

**Дата оцінки** – дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість.

**Нерухоме майно (нерухомість)** – земельна ділянка без поліпшень, або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомості.

**Земельні поліпшення** – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності.

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

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

**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.

**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)).

**Знос (знецінення)** – втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній).

**Фізичний знос** – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки.

**Економічний (зовнішній) знос** – знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки.

**Функціональний знос** – знос, зумовлений частковою, або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки.

**Строк економічного життя земельних поліпшень** – період, протягом якого дохід, що отримується або передбачається отримати від земельних поліпшень, перевищує операційні витрати, пов'язані з отриманням цього доходу.

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

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

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

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

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

**Валовий дохід** – сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних з об'єктом оцінки.

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

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

## **5. Аналіз вихідної інформації**

Для виконання робіт з оцінки Об'єкта Замовником надана наступна інформація:

-копія технічного паспорту на громадський будинок -адмінбудівля, за адресою: Сумська область, м. Путивль, пров. Маклакова Миколи, 1.

Крім того, оцінювачем проведено натурне обстеження (див. Додаток 2), вивчення технічної документації, отримані додаткові дані відносно місцезнаходження земельної ділянки, технічного та функціонального стану будівель, зібрана та проаналізована інформація про стан ринку нерухомості, соціально-економічний розвиток населеного пункту, виконані інші необхідні процедури. Для перевірки об'єктивності результатів оцінки використовувалась інформація з незалежних джерел, офіційних статистичних довідників, матеріалів відкритих публікацій і видань.

Аналіз зібраної інформації дозволяє зробити наступні висновки, що безпосередньо впливають на хід подальших робіт з оцінки Об'єкта:

- в цілому перелік та зміст документів відповідає вимогам, що пред'являються в ході виконання робіт з оцінки нерухомості (див. п.8 НС №2);
- фактів зацікавленого виправлення або навмисного перекручування інформації Оцінювач не знайшов, представлені дані вважаються справжніми і достовірними, надані документи не викликають сумніву;
- видова структура, обсяг, зміст, якість та вірогідність представленої інформації в цілому достатні для виконання робіт з об'єктивної оцінки Об'єкта.

В цілому можна констатувати, що зібрана інформація достатня для визначення вартості Об'єкту та складання звіту про незалежну оцінку майна в відповідності з Національним стандартом №1, №2.

## **6. Вибір бази оцінки**

Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості, або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передуює укладанню договору на проведення оцінки майна.

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.

Залишкову вартість заміщення (відтворення) як неринкову базу оцінки із застосуванням витратного підходу доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо.

В даному випадку об'єкт оцінки - Адмінбудівля, загальною площею 116,7кв.м., за адресою: Сумська область, м. Путивль, пров. Маклакова Миколи, 1 – не є спеціалізованим майном, угода у зв'язку

з якою проводиться оцінка не обтяжена відомими обмеженнями та обтяженнями і повністю відповідає поняттю – ринкової вартості.

Виходячи з вищенаведеного Оцінювач вважає за доцільне застосувати *ринкову* базу оцінки для визначення вартості даних об'єктів нерухомості.

## **7. Характеристика об'єкту оцінки**

### **7.1. Об'єкт оцінки.**

Об'єктом оцінки є окремо розташована одноповерхова адміністративна будівля, що розташована в центральній частині м. Путивль, має внутрішньоквартальне розташування. На Об'єкті оцінки наявні наступні інженерні комунікації: електропостачання, газопостачання, автономне опалення, водопостачання та каналізація (зливи). Об'єкт оцінки знаходиться в задовільному стані, потребує ремонту системи опалення. Балансоутримувач - Північно-східний офіс Державної аудиторської служби України.

### **7.2. Місцезнаходження об'єкту оцінки.**

Об'єкт оцінки знаходиться за адресою: Сумська область, м. Путивль, пров. Маклакова Миколи, 1

Путивль - стародавнє місто на Посем'ї, тепер районний центр Сумської області. Розташоване над річкою Сейм. У місті розвинута харчова промисловість та туристична галузь, є краєзнавчий музей. Віддаленість від залізниці (24 км) не сприяє його розвитку. Відстань до облцентру становить 98 км. Населення міста у 2001 році становило 17 354 чоловік.

Об'єктом оцінки є окремо розташована одноповерхова адміністративна будівля, що розташована в центральній частині м. Путивль, має внутрішньоквартальне розташування. Будівля розташована в районі з уже сформованою містобудівною інфраструктурою. Подальший розвиток ділянки малоімовірний із-за відсутності вільної земельної ділянки.

Земельна ділянка в інженерно-геологічному та гідрологічному відношенні в цілому є задовільною, з рівним рельєфом. Глибина залягання ґрунтових вод більше 2-х метрів.

Відстань від об'єкту оцінки до:

- центру м. Путивль - 0,8 км.
- міста Суми - 90 км.

В цілому розташування Об'єкту оцінки можна вважати досить вигідним та інвестиційно привабливим.

### **7.3. Ідентифікація об'єкту оцінки**

Об'єктом оцінки є окремо розташована одноповерхова адміністративна будівля, що розташована в центральній частині м. Путивль, має внутрішньоквартальне розташування. Будівля, по даним Замовника, не є пам'ятником архітектури. Група капітальності Об'єкту оцінки І. Інсоляція приміщення гарна.

Об'єкт оцінки розташований в районі з уже сформованою містобудівною інфраструктурою. Щільність забудови території 80-85%. Подальший розвиток ділянки малоімовірний із-за відсутності вільної земельної ділянки.

### **7.4. Об'ємно-планувальні та конструктивні характеристики Об'єкту оцінки.**

Об'ємно-планувальні характеристики Об'єкту оцінки представлені в таблиці 1.

**Таблиця 1. Об'ємно-планувальні характеристики**

| Характеристика                           | Приміщення | Джерело        |
|------------------------------------------|------------|----------------|
| Літера                                   | А-1        | Дані БТІ       |
| Загальна площа приміщень, м <sup>2</sup> | 116,7      | Дані плану БТІ |
| Висота будівлі, м                        | 3,95       |                |
| Будівельний об'єм, м <sup>3</sup>        | 588        |                |

## Конструктивні елементи будівлі:

### Конструктивні елементи

### Матеріал

- |                         |                                                                                                           |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ➤ Фундамент             | - бутовий                                                                                                 |
| ➤ Стіни                 | - Цегляні                                                                                                 |
| ➤ Перегородки           | - Цегляні                                                                                                 |
| ➤ Перекриття            | - Дерев'яні                                                                                               |
| ➤ Дах та покрівля       | - асбофанера                                                                                              |
| ➤ Підлога               | - дощата                                                                                                  |
| ➤ Оздоблення            | - Стіни – шпалери                                                                                         |
| ➤ Прорізи               | - Вікна та двері дерев'яні                                                                                |
| ➤ Інженерні комунікації | - Електропостачання, газопостачання, автономне опалення (потребує ремонту), холодне водопостачання, злив. |

## 7.5. Фізичний і функціональний стан

З метою визначення фізичного і функціонального стану Оцінювачем виконано візуальне обстеження Об'єкту. При обстеженні Об'єкту Оцінювач керувався, "Методикою визначення фізичного зносу цивільних будівель" [9], а також довідковою допомогою і матеріалами вітчизняних і зарубіжних досліджень в області технічної експертизи цивільних і промислових будівель [7].

Рівень технічного стану Об'єкту оцінки в цілому є задовільним, потребує ремонту.

Докладніший опис фізичного стану приведений нижче в таблиці розрахунку рівня фізичного зносу.

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

**Таблиця 2**

| № п/п | Назва конструкт. елементів                | Технічна характеристика конструктивних елементів                                                                                                 |
|-------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.    | Фундаменти                                | Тріщини, відколи, місцями сліди вогкості ті масове відпадання штукатурного шару на цоколі.                                                       |
| 2.    | Стіни та перегородки                      | Часткове випинання облицювання, вивітрювання розчину зі швів. Відпадання зовнішнього облицювання стін. Відставання прибудови ганку від будівлі   |
| 3.    | Перекриття                                | Усадкові тріщини, глухий звук при простукуванні.                                                                                                 |
| 4.    | Дах                                       | Візуальне обстеження не проводилось, рівень зносу приймався ні рівні природного зносу при нормальних умовах експлуатації.                        |
| 5.    | Прорізи                                   | Задовільний стан, вікна замінені на металопластикові. Двері мають пошкодження фурнітури, просіли та мають нещільний притул по периметру коробки. |
| 6.    | Підлоги                                   | Стирання поверхні в місцях ходіння.                                                                                                              |
| 7.    | Оздоблення                                | забруднення шпалер та підлоги від в місцях знаходження опалювальних радіаторів системи опалення.                                                 |
| 8.    | Внутрішня сантехніка та електроосвітлення | <b>Система опалення потребує капітального ремонту з частковою або повною заміною, система електропостачання має сліди ремонту.</b>               |

Ознак наявності економічного та функціонального зносу не виявлено, тому розрахунок даних видів зносу не здійснювався.

## **8. Аналіз існуючого, кращого та найбільш ефективного використання Об'єкту**

Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, у результаті якого вартість об'єкта оцінки максимальна. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, що є технічно можливими, дозволеними й економічно доцільними.

Для зіставлення відповідності можливих варіантів використання принципів найбільш ефективного використання враховувалися наступні критерії аналізу:

Існуюче використання Об'єкту оцінки – не використовувалась.

### Технічна можливість використання

На думку Оцінювача, з погляду технічних і функціональних можливостей - розташування на території міста, рівень облаштованості комунікаціями, планування, функціональні особливості - найбільш прийнятним використанням Об'єкту оцінки в якості адміністративних приміщень (офіс). Приміщення має відповідні об'ємно-планувальні характеристики (площу та висоту, коридорну систему планування, доступ до приміщень здійснюється через вхід з тильної сторони будівлі) та інженерні комунікації.

### Законодавчо дозволене використання

Дане використання не суперечить діючому законодавству та нормативним вимогам. Яких-небудь законодавчо встановлених та документально підтверджених обмежень на даний вид використання оцінюваного Об'єкту не виявлено. Для переобладнання будівель під інше функціональне використання необхідно отримання дозволів та узгодження даного переобладнання з балансоутримувачем.

### Фінансово доцільне і максимально продуктивне використання

У ринкових умовах можливі варіанти використання, що дозволяють одержати певний дохід, є фінансово можливими. Визначення варіанта використання, що дає максимальну продуктивність даного майна, виконується порівнянням вартості майбутніх вигод, що можуть бути отримані від використання оцінюваного майна.

Із-за особливостей об'ємно-планувальних та функціональних характеристик, а також зовнішнього оточення, особливостей місцезнаходження Об'єкту в інфраструктурі населеного пункту, будівлі, що є Об'єктом оцінки найбільш доцільно використовувати як адміністративні приміщення (офіс).

**Висновок:** таким чином, в результаті аналізу Оцінювачем зроблений висновок, що найбільш ефективним варіантом використання Об'єкта є використання в якості офісного, оскільки:

- ще фізично можливо та найбільш ймовірно, т. я. обумовлено технічними та планувальними характеристиками, розміщенням в будівлі, зовнішнім оточенням;
- дане використання є законним, не суперечить діючому законодавству (ч.2 ст. 4 Закону України “Про оренду державного та комунального майна” [2]);
- дане використання є економічно доцільним та фінансово обґрунтованим.

## **9. Аналіз ринку нерухомості, ринку подібного майна**

Формування ринку нерухомості в м. Путивль почалося з приватизації (продажу за різними способами: аукціон, викуп) і надання в оренду державного і комунального майна. Це первинний ринок, про який найбільше офіційної доступної для користування інформації.

Об'єкти на ринку нерухомості поділяються на групи:

окремо розташовані будівлі;

приміщення (вбудовані, вбудовано-прибудовані),

які, в свою чергу, поділяються на адміністративні, виробничо-побутові, складські, об'єкти соціальної сфери, торговельні.

Інформація про ціни на названі об'єкти на вторинному ринку є закритою і недоступною для користування.

Окрему групу складають об'єкти житлової нерухомості (будинки, квартири, кімнати в комунальних квартирах). Вони реалізуються на вторинному ринку. З інформації про ціни пропозиції продажу, що публікуються в пресі, можна зробити висновок про ціни продажу житла. Вони, зазвичай, на 3-5% нижчі від цін пропозиції, в залежності від ситуації на ринку (коли попит перевищує пропозицію, ціни пропозиції і продажу рівні).

Нежилі приміщення, зазвичай, розташовані на I поверсі житлових будинків, гуртожитків або в окремо розташованих адміністративних будівлях. Ті, що перебувають у державній та комунальній власності, потребують, як мінімум, ремонту внутрішнього оздоблення, електротехнічної та сантехнічної систем, якщо не приміщення на верхніх поверхах, то додатково ще й даху.

Ціни продажу аналогічних за технічним станом об'єктів відрізняються в залежності від їх місцезнаходження: ціни в серединних районах м. Путивль вищі у 1,2 рази, у центральних - у 1,3-1,5 разів від цін у периферійних районах.

Ринок оренди нерухомості в місті також поділяється на первинний (державне і комунальне майно) і вторинний (приватна власність). Орендні ставки на нежилі приміщення на первинному ринку доволі низькі. Це пояснюється, в першу чергу, незадовільним технічним станом об'єктів (внутрішнє оздоблення та інженерні комунікації потребують ремонту, не відповідають сучасним вимогам). На вторинному ринку представлені приміщення в значно кращому стані, у багатьох після переходу в приватну власність або під час оренди виконаний сучасний ремонт. Тому й орендні ставки на таку нерухомість значно вищі, інколи орендна плата включає в себе й оплату комунальних послуг. Інформація про рівень орендних ставок, зазвичай, отримується при співбесідах з орендарями, власниками і не має офіційного підтвердження.

#### ***Аналіз ринку приміщень торгово-офісного призначення***

Торгово-офісні приміщення, на думку Оцінювача, це досить затребуваний сегмент ринку, як купівлі-продажу, так і оренди. Даній обставині сприяв ріст малого бізнесу, як у цілому по Україні, так і по регіонах. Відомо, що найбільшою вартістю володіють офіси та торгові заклади, розташовані в престижних районах міста, на жвавих вулицях (знову ж, це справедливо тільки для тих офісів, які займаються обслуговуванням масового клієнта, типу «сервіс-центрів»). Наприклад, торгово-офісні приміщення на «центральной» вулиці або у жвавому місці буде дорожче, ніж на прилеглій вулиці або периферії району.

Вартості торгово-офісних площ перебувають у діапазоні від 80 дол/кв.м до 400 дол/кв.м. Оскільки купівля торгово-офісних приміщень багато кому просто не по кишені, досить поширена оренда даних площ.

За спостереженнями риелторів, найбільшим попитом, як у покупців, так й в орендарів користувалися невеликі приміщення площею 50 - 100 кв.м у центральних районах. Такий підвищений інтерес до невеликих торгово-офісних приміщень викликаний тим, що комерсанти придивляються: чи успішний буде бізнес у тому або іншому місці.

Нежилі торгово-офісні приміщення, умовно можна розбити на три групи:

До групи дорогих відносяться приміщення, вартість квадратного метра в яких становить від 300 дол. США й більше, а ціна оренди від 80 грн/кв.м., а іноді досягає до 80-120 грн/кв.м. Як правило, це приміщення в центральній частині міста. Висока вартість й орендна плата обумовлені як устаткуванням приміщення й гарним ремонтом, так і місцем розташування..

Ціна «середніх» приміщень - 200 дол. США - 300 дол. США, а вартість оренди від 40 до 70 грн/кв.м. Як правило, за такі гроші можна придбати або орендувати нежилі приміщення, розташовані на перетинанні транспортних магістралей в «спальних» районах міста, а також, на прилягаючим до центру вулицях.

Вартість дешевих приміщень становить – 80-150 дол. США, орендна плата за подібні приміщення лежить у діапазоні від 20 до 35 грн/кв.м. Як правило, подібні приміщення перебувають у віддалених від людських потоків у віддалених і не густонаселених районах міста, промислових зонах й ін.

Документально підтверджена інформація по ринку оренди та продажу торгово-офісних приміщень на дату оцінки по м. Путивль практично відсутня, тому для розрахунку вартості тор-

гово-офісних приміщень використовувалась документально підтверджена інформація по іншим населеним пунктам Сумської області.

## **10. Обґрунтування вибору методологічних підходів і методів оцінки Об'єкта**

У процесі проведення оцінки нерухомості на практиці використовуються наступні підходи:

- витратний;
- порівняльний;
- дохідний.

Вибір підходів, застосовуваних під час оцінки конкретного об'єкта, визначається метою оцінки й обраною базою оцінки. Ринкова вартість нерухомості визначається за допомогою методів, заснованих на ринкових даних, що відображають характер власності і найбільш ймовірні умови, при яких дана власність продавалася б на відкритому ринку.

Неможливість або недоцільність застосування певного методичного підходу, пов'язана з повною відсутністю чи невірогідністю необхідних для цього вихідних даних про об'єкт оцінки та іншої інформації, окремо обґрунтовується у звіті про оцінку майна.

### **10.1. Витратний підхід**

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення [1]. Він передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта нерухомості з подальшим коректуванням її на суму зносу і знецінення об'єкта нерухомості, тобто являє собою суму залишкової вартості об'єкта нерухомості і ринкової вартості земельної ділянки (прав, зв'язаних із земельною ділянкою) [14].

Витратний похід доцільно використовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу й оренди якого обмежений, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у випадку, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільно [14].

Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення і метод заміщення функціональним аналогом. В рамках зазначених методів виділяються наступні методичні прийоми визначення вартості нерухомості:

- по вартості конструктивних елементів;
- у відповідності з кошторисом витрат на будівництво;
- по вартості будівництва об'єкта нерухомості, що може бути прийнятий як функціональний аналог об'єкта оцінки;
- по вартості питомого показника будівельного аналога.

Застосування методичних прийомів визначається метою оцінки, доступністю інформації про стан місцевого ринку будівництва.

Методичні прийоми оцінки по вартості конструктивних елементів і у відповідності з кошторисом витрат на будівництво, як правило, використовуються для оцінки конструктивно і функціонально нетипових об'єктів, об'єктів незавершеного будівництва, що можуть бути добудовані (у тому числі і зі зміною функціонального призначення). В основі даних методичних прийомів лежить визначення вартості відтворення об'єкта нерухомості на підставі аналізу розробленої або існуючої проектно-кошторисної документації на об'єкт оцінки.

Методичні прийоми оцінки по вартості будівництва об'єкта нерухомості, що може бути прийнятий як функціональний аналог об'єкта оцінки і по вартості питомого показника будівельного аналога, як правило, використовуються при оцінці об'єктів, що будувалися по типових проектах. Також вони використовуються у випадку, коли з погляду ринкових умов недоцільне відновлення об'єкта в його первісному виді щодо будівельного проекту або функціонального призначення. В основі даних методичних прийомів лежить визначення вартості заміщення об'єкта нерухомості на підставі використання даних типових проектів.

Наведені прийоми також використовуються в інших випадках, визначених чинним законодавством.

Однієї зі складних проблем при використанні класичного витратного підходу є проблема оцінки функціонального зносу та зовнішнього (економічного зносу), що суттєво впливає на кінцевий результат при оцінці ринкової вартості [15].

Відповідно до Міжнародних стандартів оцінки [10] та Національними стандартами №1 [1] і №2 [14] витратний підхід (визначення залишкової вартості заміщення чи відтворення) головним чином застосовується у випадку оцінки спеціалізованого об'єкта нерухомості, що рідко продається (якщо продається взагалі) на відкритому ринку інакше як частина підприємства, розташованого на оцінюваному об'єкті і, отже, не може бути оцінений відповідно до визначення поняття **ринкова вартість**.

## *10.2. Порівняльний підхід*

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування [1]. Він передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки за допомогою порівняльного підходу базується на інформації про ціни продажу (пропозиції) подібного майна, вірогідність якого не викликає сумнівів в оцінювача [1]. У випадку відсутності достовірної інформації про ціни продажу подібного майна ринкова вартість об'єкта оцінки може визначатися на основі інформації про ціни пропозиції на аналоги з урахуванням відповідних виправлень, що враховують тенденції зміни ціни продажу подібного майна в порівнянні з ціною пропозиції.

Різновидами порівняльного підходу є методи оцінки об'єктів:

- на основі обліку одиниці порівняння аналога;
- виходячи з одиниці порівняння, що приносить доход;
- з урахуванням виправлень до цін порівнянних продажів;
- з урахуванням експертної оцінки величини виправлень;
- з застосуванням регресійного аналізу;
- на основі співвідношення доходу і ціни продажів.

Зіставлення об'єкта оцінки й об'єктів порівняння виконується за такими показниками, як ціна об'єкта порівняння, ціна одиниці площі або об'єму і т.п.[14] Елементами порівняння виступають умови продажу, місце розташування, фізичні характеристики, функціональне призначення, інші елементи в залежності від обраного методу порівняльного підходу й особливостей об'єкта оцінки. Виправлення, які використовуються в рамках порівняльного підходу приймаються у виді грошової суми, що додається або віднімається, коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропозиції) або шляхом комбінування вказаних способів [1].

При розвиненому ринку нерухомості основним фактором для покупця і продавця є вартість аналогічної нерухомості при здійсненні угод купівлі-продажу. Потенційний покупець не заплатить за об'єкт суму, більшу вартості відомої йому власності, що має таку ж корисність. Допущення при застосуванні порівняльного підходу визначаються: відсутністю даних про укладені угоди (в основному це пов'язано з конфіденційністю подібної інформації), а іноді і самих угод з подіб-

ними об'єктами; відсутністю статистичних даних, що дозволяють визначити величини виправлень, що застосовуються при оцінці порівняльним підходом.

### *10.3. Дохідний підхід*

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів очікування та найбільш ефективного використання (НЕВ), відповідно до яких визначається поточна вартість очікуваних доходів від НЕВ об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу [1].

У разі застосування дохідного підходу валовий дохід, що очікується одержати від НЕВ об'єкта оцінки, може розраховуватися виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна [14].

Основними областями дослідження при даному підході є очікуваний валовий дохід від нерухомого майна, очікуване скорочення валового доходу через неповну зайнятість (вакансій) і недобору орендної плати, очікувані річні операційні витрати, характер і тривалість передбачуваного потоку доходу від майна і передбачуваний дохід від перепродажу або реверсії майнових прав. Після проведення ретельних розрахунків витрат і доходів, потоки доходу конвертуються в поточну вартість за допомогою процесу капіталізації. Використовувана ставка капіталізації (дисконту), визначається на основі вивчення ставок доходу для подібних об'єктів нерухомості або розраховується іншим шляхом.

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу і непряма капіталізація доходу (дисконтування) грошових потоків. Вибір конкретного методу залежить від обсягу наявної ринкової інформації про очікувані доходи від володіння (використання) нерухомим майном, стабільності їхнього одержання, мети оцінки, а також виду обумовленої вартості [1].

Метод прямої капіталізації використовується у випадках, коли прогнозований чистий операційний дохід є постійним і не має чітко вираженої тенденції до зміни, період його одержання не обмежений у часі. Метод непрямої капіталізації використовується у випадках, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта є непостійними або неоднаковими протягом періоду прогнозування.

Поняття доходу від володіння нерухомістю тісно пов'язано з поняттям очікуваних грошових потоків, зв'язаних з її експлуатацією за певний період часу. У якості очікуваних грошових потоків можуть розглядатися як позитивні так і негативні фінансові результати, наприклад, витрати на ремонт або завершення будівництва. У залежності від сукупності факторів грошові потоки можуть визначати наступні фактори або їхні різні комбінації:

- чистий прибуток;
- умовно чистий дохід, що складається з чистого доходу й амортизаційних відрахувань;
- капітальні вкладення й експлуатаційні витрати;

Розрахунок очікуваних грошових потоків заснований на прогностичних висновках і пов'язаний при відсутності якісного маркетингу з високим ступенем невизначеності, особливо в умовах нестабільної економіки. Це з однієї сторони визначає об'єктивне зниження і нестабільність грошових потоків, з іншої сторони ускладнює їхнє достовірне прогнозування на значимий для оцінки період часу.

#### *Висновки по розділу*

Вибір використовуваних для розрахунку вартості Об'єкта методологічних підходів здійснюється з урахуванням наступних факторів:

- ціль оцінки – приватизація шляхом продажу на аукціоні;
- Об'єкт оцінки не є спеціалізованим активом;
- недоцільне використання витратного підходу для визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості, ринок купівлі-продажу та ринок оренди яких існує;
- заміщення Об'єкта шляхом нового будівництва недоцільне, відсутня вільна земельна ділянка такої ж містобудівної цінності, що і під Об'єктом;

- у розпорядженні Оцінювача є інформація по ринку оренди та ринку купівлі-продажу подібних нежитлових приміщень, що дозволяє застосувати для розрахунків вартості оцінюваного збудованого нежитлового приміщення дохідний та порівняльний підхід.

Відповідно до вимог Національних і Міжнародних стандартів оцінки [1,10,14] застосування витратного підходу для оцінки Об'єкта Оцінювач вважає недоцільним, оскільки Об'єкт оцінки не є пам'ятником архітектури або спеціалізованим активом. У розпорядженні є інформація про купівлю-продаж й оренду подібного майна. Тому використовується дохідний та порівняльний підхід.

## **11. Оцінка вартості Об'єкту.**

### **11.1. Визначення рівня зносу.**

Оцінка фізичного та функціонального стану Об'єкта здійснювалась за результатами натурального обстеження та візуального огляду приміщень. При обстеженні Оцінювач керувався “Правилами оцінки фізичного зносу житлових будівель”, “Методикою визначення фізичного зносу громадянських будівель”, а також довідковими посібниками та матеріалами вітчизняних та закордонних досліджень в області технічної експертизи громадських будівель та споруд.

Висновок про фізичний та функціональний стан Об'єкта складено на базі класифікаційного аналізу виявлених дефектів та пошкоджень конструктивних елементів, що впливають на міцність будівлі. Знос об'єкта характеризує придатність конструктивних елементів будівлі виконувати свої цільові функції. Поняття зносу стосовно оціночної практики слід відрізняти від зносу бухгалтерського.

Норми бухгалтерської амортизації основних засобів встановлюють в середньому по сукупності однотипних будівель, не враховуючи специфіку їх експлуатації в реальних умовах і не можуть бути основою для визначення реального фізичного зносу об'єкта, що характеризує втрату його корисності та впливає на його дійсну вартість.

**Таблиця 3. Приблизна шкала оцінки зносу елементів будинку**

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

В загальному вигляді рівень зносу основних засобів характеризується діями факторів фізичного, морального та функціонального старіння. Економічна оцінка фізичної та морально-функціональної амортизації об'єкта найбільш точно визначається критеріями додаткових затрат на ліквідацію того чи іншого фактору зносу в відсотках від відновної вартості будівлі.

Порядок оцінки фізичного зносу елементів будівлі на базі візуального обстеження об'єкта регламентується інструктивними документами. При відсутності видимих пошкоджень та дефектів конструктивних елементів будівлі, або їх недостатності для ідентифікації величини зносу

згідно з калібровочними таблицями, на практиці можуть застосовуватись аналітичні методи оцінки.

Як відмічалось раніше, величина фізичного зносу об'єкта визначається на базі класифікаційного аналізу виявлених очевидних дефектів та пошкоджень конструктивних елементів, які не потребують спеціальних технічних приладів для обстеження та діагностики. Але в оціночній практиці розповсюджені випадки, коли видимі пошкодження та дефекти конструкцій відсутні, або їх наявність не на стільки очевидна, щоб однозначно ідентифікувати табличний рівень амортизації.

В таких випадках для визначення фізичного зносу можливе застосування розрахункового методу, який заснований на математичній формалізації процесу природного старіння елементів основних фондів в нормальних умовах експлуатації.

Згідно з будівельними, санітарно-гігієнічними та соціальними нормами, всі громадські будівлі повинні бути забезпечені мінімумом інженерно-технічних засобів, комунальних послуг і конструктивних особливостей, без яких їх функціонування неефективне. До таких послуг відносяться: наявність системи опалення, водопроводу, каналізації, освітлення, газифікації, вентиляції, кондиціонування, охоронно-пожарної сигналізації, вогнетривких конструктивних елементів будівель та ін.

В залежності від характеру послуг які надаються та функціонального профілю будівлі повинні відповідати тому чи іншому рівню обладнаності. Конкретні вимоги до об'єктів регламентуються відповідними будівельними нормами і правилами та іншими документами.

На практиці оперують трьома видами зносу: фізичним, функціональним (моральним), зовнішнім (економічним). Якщо не буде сказано інше, під  $K_{\text{фр}}$  слід розуміти величину фізичного зносу, який визначається за формулою:

$$K_{\text{фр}} = \frac{1 - \Phi_o}{100}$$

де  $\Phi_o$  - величина (в процентах) зносу об'єкта оцінки.  
зносу окремих частин будівлі:

$$\Phi_{\text{и}} = \sum F_i \quad (2)$$

$F_i$  – зважений знос частини будівлі, обумовлений по формулі:

$$F_i = f_i * L_i, \quad (3)$$

$f_i$  – відсоток зносу частини будівлі в залежності від його технічного стану;  $L_i$  – частка вартості частини стосовно вартості всього будинку, що визначається по Збірнику УПВВ або по об'єктних кошторисах. У даному звіті  $L_i$  визначалася по збірниках УПВВ [5]. Фізичний знос визначався по зовнішніх ознаках дефектів по таблицях вищевказаних «Правил» [7]. При цьому загальний відсоток зносу окремих конструктивних елементів підраховувалася як сума зносу окремих ділянок з урахуванням їхньої питомої ваги в загальному обсязі конструктивного елемента. Знос даного конструктивного елемента в будівлі в цілому визначався з урахуванням різного ступеня зносу в окремих приміщеннях і частинах будинку та питомої ваги цих частин у загальному обсязі конструктивного елемента.

Для розрахунку фізичного зносу був підібраний аналог заміщення – збірник УПВВ №4, табл. 47А «Адміністративні будівлі цегляні одноповерхові».

Таблиця 4. Розрахунок фізичного зносу

| №<br>п/п | Конструктивний елемент | Питома вага конструктивного елемента в будівлі, % | Рівень зносу елемента, % | Знос у загальному обсязі будівлі, % |
|----------|------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 1        | Фундаменти             | 4                                                 | 35                       | 1,4                                 |
| 2        | Стіни                  | 22                                                | 35                       | 7,7                                 |
| 3        | Перегородки            | 5                                                 | 35                       | 1,8                                 |
| 4        | Перекриття             | 12                                                | 30                       | 3,6                                 |

|    |                             |     |    |            |
|----|-----------------------------|-----|----|------------|
| 5  | Покрівля                    | 7   | 35 | 2,5        |
| 6  | Сходи                       | 4   | 40 | 1,6        |
| 7  | Проєми (вікна, двері)       | 10  | 25 | 2,5        |
| 8  | Підлога                     | 12  | 35 | 4,2        |
| 9  | Оздоблювальні роботи        | 5   | 35 | 1,8        |
| 10 | Електротехнічні пристрої    | 6   | 35 | 2,1        |
| 11 | Санітарно-технічні пристрої | 8   | 50 | 4          |
| 12 | Інші роботи                 | 5   | 35 | 1,8        |
|    | <b>Фізичний знос</b>        | 100 |    | <b>35%</b> |

В результаті проведеного Оцінювачем натурного обстеження об'єкту оцінки на предмет вивчення технічного стану та визначення експлуатаційної придатності було констатовано, що об'єкт оцінки має задовільний стан. Фізичний знос приймається на рівні 35%. Ознак економічного та функціонального зносу не виявлено.

### *11.2. Визначення вартості Об'єкта дохідним підходом*

У даній роботі розрахунок вартості Об'єкта дохідним підходом провадиться із застосуванням методу прямої капіталізації доходу.

При визначенні чистого операційного доходу оцінювач виходив з допущення, що джерелом доходу від володіння об'єктом може бути надходження коштів від здачі приміщення в оренду (використається чистий рентний дохід (на доподатковій основі) - витрати по оплаті комунальних послуг несе орендар).

Для визначення найбільш імовірної ринкової орендної ставки для оцінюваного Об'єкта, оцінювач провів дослідження ринку оренди офісних приміщень в районних центрах Сумської області так як ринок подібного майна в м. Путивль практично відсутній.

#### *Визначення чистого операційного доходу*

Чистий операційний дохід у загальному випадку визначається як різниця валового доходу й витрат, необхідних для одержання доходів.

У теорії оцінки [3, 15] приводиться наступна послідовність розрахунку чистого операційного доходу, заснованої на відображенні реального руху грошових коштів:

#### **Потенційний валовий дохід**

- операційні витрати:

витрати, пов'язані з експлуатацією нерухомості

витрати, пов'язані з ремонтом нерухомості

= **Чистий операційний дохід**

У подальших розрахунках приймається допущення, що операційні витрати несе орендар. Т.ч. показником порівняння є чистий операційний (рентний) дохід.

Визначення чистого операційного доходу ґрунтується на аналізі ринку оренди й зіставленні отриманих даних з характеристиками оцінюваного об'єкта. На рентні доходи, які потенційно можна одержувати від експлуатації об'єкта впливають наступні фактори:

#### Планувальні й конструктивні особливості оцінюваного Об'єкта

Оцінюваний Об'єкт являє собою окреморозташовану адмінбудівлю. Виходячи з об'ємно-планувальних характеристик об'єкт доцільно використовувати в якості адміністративних приміщень (офісу). Є обмеження для альтернативних варіантів використання законодавчого та об'ємно-планувального характеру.

В якості об'єктів порівняння оцінки Оцінювачем використовувалась інформація про ставку оренди офісних приміщень в населених пунктах Сумської області.

**Таблиця 5. Основні дані об'єктів порівняння**

| № аналога | Дата пропону   | Місцезнаходження                             | Стан, комунікації                                                                                               | Площа, м². | Орендна плата, грн/міс. без ПДВ | Джерело інформації                                                                                                                                                                                                  |
|-----------|----------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | травень 2019р. | м. Ромни, вул. Маяковського                  | 1 поверх, окремий вхід, електроосвітлення, опалення, водопостачання, каналізація в приміщенні, задовільний стан | 77,0       | 5000 грн/магазин                | <a href="https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/arenda-fasad-romny-ul-mayakovskogo-77m2-IDEbWCW.html#6352b8250c">https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/arenda-fasad-romny-ul-mayakovskogo-77m2-IDEbWCW.html#6352b8250c</a>     |
| 2         | травень 2019р. | м. Шостка, мкр-н Вінниця                     | 1 поверх, окремий вхід, електроосвітлення, опалення, індивідуальне, санвузол, задовільний стан                  | 82,0       | 6000 грн/магазин                | <a href="https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/arenda-nezhilogo-pomescheniya-IDExQbp.html#d4e009edf1">https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/arenda-nezhilogo-pomescheniya-IDExQbp.html#d4e009edf1</a>                         |
| 3         | травень 2019р. | Сумська обл., Шосткинський р-н, смт. Вороніж | 1 поверх, окремий вхід, електроосвітлення, опалення, водопостачання, каналізація, задовільний стан              | 121,0      | 50,0 грн/м²                     | <a href="https://www.olx.ua/obyavlenie/sdam-v-arendu-magazin-v-voronezhe-IDDxa4N.html#5ec9cd131a">https://www.olx.ua/obyavlenie/sdam-v-arendu-magazin-v-voronezhe-IDDxa4N.html#5ec9cd131a</a><br>тел. 066-861-41-67 |

До цін об'єкта порівняння Оцінювачем застосовуються поправочні коефіцієнти - виправлення, що враховують:

- *уторгування* – ціна пропозиції, як правило передбачає можливість уторгування в середньому 10%.

- *умови ринку* – враховує тенденції на ринку комерційної нерухомості Сумської області. Використовувались близькі до дати оцінки дані про орендну плату на об'єкти-порівняння, коригування на умови ринку не приймалось.

- *характер угоди* - враховуючи те, що Об'єкт оцінки є державною власністю, існують несприятливі чинники викликані обмеженнями при оренді даного об'єкту, що обтяжують покупця додатковими витратами, а об'єкти – порівняння є приватною власністю. Тому приймалось коригування на рівні 10%;

- *розташування в будинку* - чим краще доступ до приміщень, тим привабливіше дане приміщення. Найбільшу привабливість (а отже й вартість) мають приміщення розташовані на першому поверсі з окремим входом з фасадної сторони будинку. Об'єктом оцінки є окремо розташована будівля. У даному випадку коригування застосовувалося на рівні 10% на відмінність між окремо розташованою будівлею та приміщеннями на першому поверсі з окремим входом.

- *інженерна оснащеність* - відсутність / наявність інженерних комунікацій в будівлі істотно впливають на вартість оренди об'єктів нерухомості. Об'єкт оцінки має електропостачання, автономне опалення, водопостачання та злив, а туалет знаходиться на вулиці. Використані об'єкти порівняння облаштовані основними інженерними комунікаціями: електропостачанням, автономним опаленням, водопостачанням, каналізацією (санвузол). У даному випадку коригування застосовувалося на рівні 10% на наявність санвузла в будівлі.

- *порівняння населених пунктів за рівнем середньої заробітної плати працівників* - поправка проводиться з метою врахування переваг розміщення об'єкта в тій чи іншій місцевості, частині населеного пункту. За відсутності достатньої кількості інформації стосовно оренди офісних приміщень у м. Путивль, використовувалась інформація про оренду подібних об'єктів у районних центрах Сумської області. Дане коригування розраховувалося виходячи з даних стосовно середньої заробітної плати.

Розрахунок поправки представлено в таблиці:

| Показник                                      | Значення   |           |           |                    |
|-----------------------------------------------|------------|-----------|-----------|--------------------|
| Населений пункт                               | м. Путивль | м. Ромни  | м. Шостка | Шосткинський район |
| Розмір заробітної плати, грн.                 | 6121       | 6677      | 6957      | 6518               |
| Зіставлення середньомісячної заробітної плати | -          | 6121/6677 | 6121/6957 | 6121/6518          |
| Коефіцієнт коригування                        | -          | 0,92      | 0,88      | 0,94               |

➤ *розташування в населеному пункті* – враховує розташування об’єктів в населеному пункті: віддаленість від центра, транспортна доступність. Визначена на підставі емпіричних даних.

| Співвідношення                  | Показник, % |
|---------------------------------|-------------|
| Центральна зона/серединна зона  | 10          |
| Серединна зона/периферійна зона | 10          |
| Периферійна зона/околиця міста  | 5           |

➤ *розташування в будівлі* - розташування в будівлі - чим краще доступ до приміщень, тим привабливіше даний об’єкт. Об’єкт оцінки є окремо розташованою будівлею, а об’єкти порівняння є приміщеннями на перешому поверсі з окремим входом, тому застосовувалось коригування на дану відмінність на рівні 10%;

➤ *фізичний стан і стан оздоблення приміщень* - розходження в технічному стані – коригування становить 5-20% залежно від фізичного стану. На Об’єкті оцінки система опалення знаходиться в неробочому стані, потребує капремонту. Використані об’єкти порівняння знаходяться в задовільному стані, тому застосовувалось коригування на рівні 10% на фізичний стан.

➤ *функціональне використання* – в залежності від потенційної доходності нерухомого майна відрізняється рівень орендної плати за дане майно. В середньому відмінність між приміщеннями торгового та офісного призначення становить 15%. Використані об’єкти порівняння мають торгове призначення (магазини), а функціональне використання Об’єкту оцінки - офіс, тому приймалось коригування на відмінність у функціональному використанні на рівні 15%.

Розрахунок орендної плати представлений у нижченаведеній таблиці.

Таблиця 6. Розрахунок орендної плати для Об’єкту оцінки

| Найменування                      | Об’єкт оцінки                                               | Об’єкти - порівняння        |                             |                                              |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|
|                                   |                                                             | 1                           | 2                           | 3                                            |
| Адреса                            | Сумська обл., м. Путивль, вул. Маклакова Миколи, 1          | м. Ромни, вул. Маяковського | м. Шостка, мкр-н Вінниця    | Сумська обл., Шосткинський р-н, смт. Вороніж |
| Ставка оренди, грн./кв.м. без ПДВ |                                                             | 64,9                        | 73,2                        | 50,0                                         |
| Уторгування                       |                                                             | пропонується до здачі, торг | пропонується до здачі, торг | пропонується до здачі, торг                  |
| К-нт коригування                  |                                                             | 0,90                        | 0,90                        | 0,90                                         |
| Умови ринку                       | 31 05 19                                                    | травень 2019р.              | травень 2019р.              | травень 2019р.                               |
| К-нт коригування                  |                                                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                                         |
| Характер угоди                    | первинний ринок                                             | вторинний ринок             | вторинний ринок             | вторинний ринок                              |
| К-нт коригування                  |                                                             | 0,90                        | 0,90                        | 0,90                                         |
| Порівняння населених пунктів      | м. Путивль                                                  | м. Ромни                    | м. Шостка                   | смт. Вороніж                                 |
| К-нт коригування                  |                                                             | 0,92                        | 0,88                        | 0,94                                         |
| Розташування в населеному пункті  | центральна частина міста, внутрішньоквартальне розташування | серединна частина міста     | центральна частина міста    | центральна частина селища                    |
| К-нт коригування                  |                                                             | 1,1                         | 1                           | 1                                            |
| Розташування в будівлі            | Окремо розташована будівля                                  | 1 поверх, окремий вхід      | 1 поверх, окремий вхід      | 1 поверх, окремий вхід                       |
| К-нт коригування                  |                                                             | 1,1                         | 1,1                         | 1,1                                          |

| Інженерні комунікації      | електропостачання, газопостачання, автономне опалення, водопостачання, злив (туалет на вулиці) | електропостачання, газопостачання, автономне опалення, водопостачання, каналізація | електропостачання, газопостачання, автономне опалення, водопостачання, каналізація | електроосвітлення, центральне опалення, водопостачання, каналізація |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <i>К-нт коригування</i>    |                                                                                                | 0,90                                                                               | 0,90                                                                               | 0,90                                                                |
| Площа приміщень, кв.м.     | 116,7                                                                                          | 89,0                                                                               | 82,0                                                                               | 121,0                                                               |
| <i>К-нт коригування</i>    |                                                                                                | 1,00                                                                               | 1,00                                                                               | 1,00                                                                |
| Фізичний стан              | задовільний стан, системи опалення в неробочому стані                                          | задовільний стан                                                                   | задовільний стан                                                                   | задовільний стан                                                    |
| <i>К-нт коригування</i>    |                                                                                                | 0,90                                                                               | 0,90                                                                               | 0,90                                                                |
| Функціональне використання | офіс                                                                                           | магазин                                                                            | магазин                                                                            | магазин                                                             |
| <i>К-нт коригування</i>    |                                                                                                | 0,85                                                                               | 0,85                                                                               | 0,85                                                                |
| Відкоригована ціна         |                                                                                                | 40,3                                                                               | 39,5                                                                               | 28,9                                                                |
| Середньозважене значення   | 36,2                                                                                           |                                                                                    |                                                                                    |                                                                     |

Відповідно до п.20 Національного стандарту №2 узгодження отриманих величин вартості (в даному випадку ставка оренди) об'єктів порівняння здійснюється:

- по величинах, що зустрічаються частіше;
- за середньозваженим значенням;
- за вартістю об'єкта порівняння, що одержала менше коректувань;
- на основі вартості об'єктів порівняння, інформація про ціни й характеристики яких найбільш достовірна;
- з використанням інших оціночних процедур, які обґрунтовуються у звіті про оцінку майна.

При узгодженні отриманих результатів оцінювач приймає значення ставки оренди рівне середньоарифметичному значенню – 36,2 грн. без врахування ПДВ/м<sup>2</sup>.

Таким чином, при найбільш імовірному прогнозі чистий операційний дохід для оцінюваного приміщення на дату оцінки може скласти – **36,2 грн./м<sup>2</sup>** загальної площі на місяць (без обліку ПДВ).

**Ставка капіталізації** – коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення. Коефіцієнт капіталізації може бути визначений різними способами, залежно від наявності інформації про ринок. У даному випадку Оцінювачем застосовано метод кумулятивної побудови, який ґрунтується на підсумку безризикової ставки, ризиків, що притаманні об'єкту нерухомості.

#### *Розрахунок ставки капіталізації за методом кумулятивної побудови*

Коефіцієнт капіталізації у даному випадку визначений за методом кумулятивної побудови, тобто шляхом підсумку безризикової ставки з компенсаціями за всі види ризиків оцінюваного об'єкта. Оскільки оцінювані приміщення значно не відрізняються між собою по місцю розташування та фізичному стану, розраховувалась загальна ставка капіталізації по даним приміщенням. **Безризикова ставка.** В оціночній практиці в якості безризикової ставки можуть бути прийняті або процентна ставка найбільш надійних банків країни, або середньозважена за рівнем ризиків із процентних ставок найбільш відомих фінансових установ країни. Як безризикова ставка Оцінювач приймає середньозважене значення депозитних ставок українських комерційних банків для юридичних осіб у доларах США. Розрахунок середньозваженої ставки здійснюється на підставі даних ІА «Інформсервіс» ([www.finance.com.ua](http://www.finance.com.ua).) Так, за станом на 31.05.2019 р. середні оголошені ставки комерційних банків України склали – 2,4% по депозитах для юридичних осіб у доларах США .

Величина ризиків визначається Оцінювачем на основі вивчення ринку нерухомості. Величина кожного з ризиків коливається в інтервалі **0-5%**.

**Компенсація ризику зміни базової ставки** враховується в зв'язку з тим, що українські банки можуть знизити відсоток по депозитних вкладах, тому компенсація за цей вид ризику приймається рівною **-2%**.

**Компенсація за ризик через розходження у ліквідності вкладень** показує наскільки швидко актив може бути перетворений в готівкові грошові кошти. При періоді реалізації активу коротшому за термін його експозиції можливими є значні втрати. В таких випадках спрацьовує закон ринку якщо продаємо швидко, то продаємо дешевше», який можна назвати ще ризиком швидкого повернення готівкових грошових коштів». На відміну від банківських вкладів, в більшості випадків, об'єкти нерухомості не можуть бути швидко перетворені в готівкові грошові кошти без суттєвих втрат.

Шляхом використання інформації про попит і пропозицію при покупці або оренді нерухомого майна та про період його експозиції методом ран жування визначається рейтинг ліквідності майна на ринку нерухомості і відповідно до нього компенсацію ризику.

| Період експозиції                                    | До 1-го місяця | До 2-3-х місяців | До 6-ти місяців | До 1-го року | Більше 1-го року |
|------------------------------------------------------|----------------|------------------|-----------------|--------------|------------------|
| Рівень ліквідності                                   | I              | II               | III             | IV           | V                |
| Компенсація через розходження у ліквідності вкладень | 1              | 2                | 3               | 4            | 5                |

За даними агенцій нерухомості, термін експозиції майна, становить до 1 року, тобто рівень ліквідності оцінюваного об'єкта **-4%**.

**Компенсація за ризик, пов'язаний з відмінністю в умовах вкладення** встановлюється в зв'язку з тим, що термін окупності вкладень у нерухомість значно перевищує термін банківських депозитів, прийнятих для порівняння, а відповідно вище і процентний ризик вкладення. Розмір цієї компенсації приймається на рівні **- 3%**.

**Компенсація специфічних ризиків властивих Об'єкту** – громадська будівля знаходиться в задовільному стані, потребує ремонту (заміни системи опалення). Існують несприятливі чинники викликані обмеженнями для альтернативних варіантів використання приміщення. Дана премія приймається на рівні **- 3%**.

**Компенсація специфічних ризиків пов'язаних з місцем розташуванням Об'єкта** – будівля має внутрішньоквартальне розташування. Премія за даний ризик приймається на рівні **- 3%**.

**Компенсація необхідності компетентного управління та утримання об'єкта (ризик за рівень інвестиційного менеджменту)** – вимагає додаткової компенсації і включає вибір серед різних варіантів фінансування і прийняття рішення про утримання чи продажу активів. Інвестиційний менеджмент не слід плутати з управлінням нерухомістю, яке передбачає щоденний контроль за активом (витрати за останнім включаються в операційні витрати). Чим більш ризиковані і складні інвестиції, тим більш компетентного управління вони вимагають. Для деяких видів інвестицій потрібен незначний менеджмент, тоді як для інших – значні управлінські зусилля. На думку оцінювача, всі об'єкти нерухомості можна умовно класифікувати, як об'єкти які вимагають значні, середні та незначні зусилля по інвестиційному менеджменту.

Кожній групі повинен відповідати певний рівень премій за ризик.

| Рівень складності інвестиційного менеджменту | Низький | Середній  | Високий   |
|----------------------------------------------|---------|-----------|-----------|
| Компенсація за інвестиційний менеджмент, %   | (0÷1,5) | (1,5÷3,5) | (3,5÷5,0) |

По рівню складності інвестиційного менеджменту, нежитлове приміщення відносяться до другої групи, яка відповідає середньому рівню премії за ризик. З урахуванням функціональних особливостей, розташування та інвестиційної привабливості об'єкта оцінки, оцінювач вважає, що премія за ризик становить **- 3%**.

**Компенсація інфляційних очікувань** – при визначенні фактичної без ризикової ставки слід врахувати інфляційні очікування. Величину інфляційних очікувань Експерт прогнозує на основі аналізу індексу знецінення долара США (за 1998 -2018рр.). ([http://fin-plus.ru/ru/info/inflation\\_index/USA](http://fin-plus.ru/ru/info/inflation_index/USA))

| Рік               | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|-------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Інфляція в США, % | 1,61 | 2,68 | 3,39 | 1,55 | 2,38 | 1,88 | 3,26 | 3,42 | 2,54 | 4,08 | 0,09 | 2,72 | 1,5  | 2,96 | 1,74 | 1,5  | 0,76 | 0,73 | 2,07 | 2,12 | 1,63 |

Накопичена інфляція за весь період (1998-2018): 55,34%. Середньорічна інфляція в США за останні 10 років: 1,72%. Розмір цієї компенсації приймається на рівні - 2%.

**Таблиця 7. Розрахунок ставки капіталізації за методом кумулятивної побудови**

| Найменування складових ставки капіталізації                              | Значення |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|
| Базова безризикова ставка ( по депозитному валютному вкладу )            | 2,4%     |
| Компенсація ризику зміни базової ставки                                  | 2%       |
| Компенсація ризику ліквідності вкладень                                  | 4%       |
| Компенсація за ризик, пов'язаний з відмінністю вкладень                  | 3%       |
| Компенсація специфічних ризиків властивих Об'єкту                        | 3%       |
| Компенсація специфічних ризиків пов'язаних з місцем розташування об'єкта | 3%       |
| Компенсація необхідності компетентного управління та утримання об'єкта   | 3%       |
| Компенсація інфляційних очікувань                                        | -2%      |
| Сумарна ставка капіталізації                                             | 18,4%    |

При здачі в оренду нерухомого майна спостерігається фактичне недоотримання доходу, тобто є певний проміжок часу коли із-за недобросовісного та несвоєчасного внесення орендної плати доход орендодавця дещо менший. Дані втрати називають втратами від недовикористання активу («простою ванні» нерухомості, наприклад: зміна орендарів або дострокове розірвання договору оренди) або втрати від вакансій та неплатежів (звільнення приміщення без проплати за останній місяць, і т.д.), котрі мінуються від доходів.

В даній роботі, при розрахунку вартості Об'єкту методом прямої капіталізації Оцінювач передбачає, що можливі втрати від недовикористання активу складуть не менше 2 місяців (для здачі в оренду необхідно проведення ремонту, що займе до 2 місяців часу), коефіцієнт недовикористання - 0,833.

**Таким чином, визначаємо ринкову вартість об'єкта за методом капіталізації прибутку:**

$$B = \text{ЧОД} / K_k = 36,2 \times 116,7 \times 12 \times 0,833 / 0,184 = 229502,7 \approx 229\,500,00 \text{ (грн.)}$$

де 36,2 – розмір місячної орендної плати за грн./м<sup>2</sup>, без ПДВ;

116,7 – площа Об'єкту оцінки;

12 – кількість місяців (капіталізується річний дохід);

0,833 – коефіцієнт «недовикористання»;

0,184 – коефіцієнт капіталізації.

**Ринкова вартість об'єкта оцінки визначена за допомогою дохідного підходу без врахування ПДВ, склала:**

**229 500,00**

**(Двісті двадцять дев'ять тисяч п'ятсот) грн. 00 коп.**

### 11.3. Визначення вартості Об'єкта оцінки порівняльним підходом

Розрахунок даним підходом виконується з використанням порівняльного аналізу, що враховує оцінку виправлень до цін об'єктів-порівняння. В якості об'єктів порівняння розглядаються нежилі приміщення, аналогічного функціонального призначення. При підборі об'єктів - порівняння, оцінювач використав інформацію про продаж об'єктів на вторинному ринку приміщень торгово-офісного призначення.

Оскільки інформація про продаж подібних приміщень в м. Путивль практично відсутня, то використовувалась інформація про продаж подібних приміщень в районних центрах Сумської області. Інформація отримана в результаті аналізу даних у відкритій пресі про продажі об'єктів нерухомості (наведені в додатках). Офіційний курс НБУ на дату оцінки складає: 26,8726 грн./дол. США.

Дана інформація наведена в таблиці 8.

**Таблиця 8. Основні дані об'єктів-порівняння**

| № аналога | Дата пропонування | Місце знаходження                  | Стан, комунікації                                                                                                         | Площа, м². | Ціна продажу/пропозиції | Джерело інформації                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------|-------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | травень 2019р.    | м. Кролевець, центр (Грушевського) | Вбудовані приміщення, 1 поверх, окремий вхід, добрий стан, всі комунікації, добрий під'їзд                                | 229,0      | 27000,0\$               | <a href="https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-IDDGWkZ.html#132b911969">https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-IDDGWkZ.html#132b911969</a>                                                           |
| 2         | травень 2019р.    | м. Кролевець, вул. Франко, 25      | Окремо розташована будівля, задовільний стан, всі комунікації в приміщенні, добрий під'їзд                                | 135,1      | 16212 \$                | <a href="https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/prodam-ofisnoe-pomeschenie-krolevets-vul-franka-25-as703815-5272-IDEaEoj.html#15980494a6">https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/prodam-ofisnoe-pomeschenie-krolevets-vul-franka-25-as703815-5272-IDEaEoj.html#15980494a6</a> |
| 3         | травень 2019р.    | м. Лебедин, вул. Шевченка          | Вбудовані приміщення, 1 поверх, окремий вхід, задовільний стан, косм.ремонт, всі комунікації в приміщенні, добрий під'їзд | 87,5       | 300000 грн.             | <a href="https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/prodam-pomeschenie-nezhiloe-v-tsentre-goroda-lebedin-IDi9V7Y.html#132b911969">https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/prodam-pomeschenie-nezhiloe-v-tsentre-goroda-lebedin-IDi9V7Y.html#132b911969</a>                         |

До цін об'єктів аналогів були застосовані коефіцієнти корегування, що враховують:

➤ *уторгування* – ціна пропозиції, як правило передбачає можливість уторгування. Значне зниження попиту на нерухомість (в результаті фінансової кризи та недоступності кредитних ресурсів) спонукає продавців йти на значні поступки при уторгуванні. На даний момент при купівлі нерухомості умови ставить покупець. Розмір знижки на уторгування на даний момент становить 10-30% в залежності від ліквідності нерухомості. Керуючись принципом розумної обережності в розрахунку приймається знижка на уторгування на рівні 10%.

➤ *характер угоди* - враховуючи те, що Об'єкт оцінки є державною власністю, існують несприятливі чинники викликані обмеженнями при купівлі даного об'єкту, що обтяжують покупця додатковими витратами, а об'єкти – порівняння є приватною власністю. Тому приймалось коригування на рівні 10%;

➤ *умови ринку* – враховує тенденції на ринку комерційної нерухомості. Використовувались Об'єкти-порівняння, що пропонувались до продажу в близький до дати оцінки період, тому коригування на умови ринку не застосовувалось.

➤ *інженерна оснащеність* - відсутність наявності інженерних комунікацій істотно впливають на вартість об'єктів нерухомості (водопровід, каналізація, автономне опалювання). Величина корегування може складати за кожен вид по 5-10 % вартості. В об'єкті оцінки наявні такі інженерні комунікації: електропостачання, газопостачання, автономне опалення, водопостачання та злив (туалет знаходиться на вулиці). Використані об'єкти порівняння мають повний набір інженерних комунікацій безпосередньо в приміщенні, тому приймалось знижуваче коригування на рівні 10%.

➤ *розташування в будинку* - чим краще доступ до приміщень, тим привабливіше дане приміщення. Найбільшу привабливість (а отже й вартість) мають окремо розташовані будівлі. Об'єктом оцінки є окремо розташована будівля, а об'єкти порівняння №1 та №3 є приміщеннями на першому поверсі з окремим входом. У даному випадку коригування застосовувалося на рівні 10% на дану відмінність.

➤ *порівняння населених пунктів за рівнем середньої заробітної плати працівників* - поправка проводиться з метою врахування переваг розміщення об'єкта в тій чи іншій місцевості, частині населеного пункту. За відсутності достатньої кількості інформації стосовно оренди офісних приміщень у м. Путивль, використовувалась інформація про оренду подібних об'єктів в районних центрах Сумської області. Дане коригування розраховувалося виходячи з даних стосовно середньої заробітної плати.

Розрахунок поправки представлено в таблиці:

| Показник                                      | Значення   |            |              |
|-----------------------------------------------|------------|------------|--------------|
| Населений пункт                               | м. Путивль | м. Лебедин | м. Кролевець |
| Розмір заробітної плати, грн.                 | 6121       | 6455       | 6782         |
| Зіставлення середньомісячної заробітної плати | -          | 6121/6455  | 6121/6782    |
| Коефіцієнт коригування                        | -          | 0,95       | 0,9          |

➤ *загальна площа* – відхилення площі від оптимальної як у більшу так й у меншу сторону може привести до зниження вартості від 5 до 20% (спрацьовує правило «оптом дешевше»). Площа приміщень об'єктів порівняння №1 та №3 дещо відрізняються по площі, тому приймалося коригування на рівні 10 %.

➤ *фізичний стан і стан оздоблення приміщень* - розходження в технічному стані – коригування становить 5-20% залежно від фізичного стану. На Об'єкті оцінки система опалення знаходиться в неробочому стані, потребує капремонту. Використані об'єкти порівняння знаходяться в задовільному стані, тому застосовувалося коригування на рівні 10% на фізичний стан.

➤ *функціональне використання* – в залежності від потенційної доходності нерухомого майна відрізняється рівень його вартості. В середньому відмінність між приміщеннями торгового та офісного призначення становить 15%. Об'єкт порівняння №1 є магазином, тому приймалося знижувальне коригування на рівні 15%. Використані об'єкти порівняння №2 та №3 мають багатофункціональне використання, тому коригування на відмінність у функціональному використанні застосовувалося на рівні 5%.

Розрахунок вартості для Об'єкту представлений у нижченаведеній таблиці.

Таблиця 9. Розрахунок вартості для Об'єкту оцінки

| Найменування                             | Об'єкт оцінки                        | Об'єкти порівняння              |                               |                               |
|------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                          |                                      | 1                               | 2                             | 3                             |
| Адреса                                   | м. Путивль, вул. Маклакова Миколи, 1 | м. Кролевець, вул. Грушевського | м. Кролевець, вул. Франко, 25 | м. Лебедин, вул. Шевченка     |
| Вартість з ПДВ                           |                                      | 27000\$                         | 450000,00 грн.                | 300000,00                     |
| Вартість, грн. без ПДВ                   |                                      | 725560,0                        | 450000,00                     | 300000,00                     |
|                                          | 116,70                               | 229,0                           | 135,1                         | 87,5                          |
| Вартість 1м <sup>2</sup> загальної площі |                                      | 3168,39                         | 3330,87                       | 3428,57                       |
| Уторгування                              |                                      | пропонування до продажу, торг   | пропонування до продажу, торг | пропонування до продажу, торг |
| К-нт коригування                         |                                      | 0,90                            | 0,90                          | 0,90                          |
| Характер угоди                           | первинний ринок                      | вторинний ринок                 | вторинний ринок               | вторинний ринок               |
| К-нт коригування                         |                                      | 0,90                            | 0,90                          | 0,90                          |
| Умови ринку                              | 31.05.2019 р.                        | травень 2019                    | травень 2019                  | травень 2019                  |
| К-нт коригування                         |                                      | 1,00                            | 1,00                          | 1,00                          |
| Інженерні ко-                            | електропостачання,                   | електропостачан-                | електропостачання,            | електропостачання,            |

| мунікації                                   | газопостачання, автономне опалення, водопостачання, злив     | газопостачання, автономне опалення, водопостачання, каналізація | газопостачання, автономне опалення, водопостачання, каналізація | газопостачання, автономне опалення, водопостачання, каналізація |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <i>К-нт коригування</i>                     |                                                              | 0,90                                                            | 0,90                                                            | 0,90                                                            |
| <b>Порівняння населених пунктів</b>         | м. Путивль                                                   | м. Кролевець                                                    | м. Кролевець                                                    | м. Лебедин                                                      |
| <i>К-нт коригування</i>                     |                                                              | 0,90                                                            | 0,90                                                            | 0,95                                                            |
| <b>Місцезнаходження в населеному пункті</b> | центральна частина міста, внутрішнь-оквартальне розташування | центральна частина міста                                        | серединна частина міста                                         | центральна частина міста                                        |
| <i>К-нт коригування</i>                     |                                                              | 1                                                               | 1,1                                                             | 0,1                                                             |
| <b>Розташування в будівлі</b>               | окремо розташована будівля                                   | 1-й поверх, окремий вхід                                        | окремо розташована будівля                                      | 1-й поверх, окремий вхід                                        |
| <i>К-нт коригування</i>                     |                                                              | 1,1                                                             | 1,00                                                            | 1,1                                                             |
| <b>Площа приміщень</b>                      | 116,70                                                       | 229,0                                                           | 135,1                                                           | 87,5                                                            |
| <i>К-нт коригування</i>                     |                                                              | 1,10                                                            | 1,00                                                            | 1,00                                                            |
| <b>Фізичний стан</b>                        | задовільний стан, системи опалення в неробочому стані        | задовільний стан                                                | задовільний стан                                                | задовільний стан                                                |
| <i>К-нт коригування</i>                     |                                                              | 0,90                                                            | 0,90                                                            | 0,90                                                            |
| <b>Функціональне використання</b>           | офіс                                                         | магазин                                                         | офіс-банк                                                       | багатофункціональне                                             |
| <i>К-нт коригування</i>                     |                                                              | 0,85                                                            | 0,95                                                            | 0,95                                                            |
| <b>Відкоригована вартість, грн..</b>        |                                                              | <b>1924,2</b>                                                   | <b>2055,3</b>                                                   | <b>2233,2</b>                                                   |
| <b>Середнє значення</b>                     | <b>2070,9</b>                                                |                                                                 |                                                                 |                                                                 |

Відповідно до п.20 Національного стандарту №2 узгодження отриманих величин вартості (в даному випадку ставка оренди) об'єктів порівняння здійснюється:

- по величинах, що зустрічаються частіше;
- за середньозваженим значенням;
- за вартістю об'єкта порівняння, що одержала менше коректувань;
- на основі вартості об'єктів порівняння, інформація про ціни й характеристики яких найбільш достовірна;
- з використанням інших оціночних процедур, які обґрунтовуються у звіті про оцінку майна.

Вартість 1 м<sup>2</sup> площі Об'єкту, отримана порівняльним підходом прийнята Оцінювачем рівної середньоарифметичному значенню – 2070,9 грн/м<sup>2</sup>. Даний результат прийнятий, виходячи з принципу розумної обережності, а також з урахуванням того, що ні у одного аналога порівняння характеристики максимально не співпадають з оцінюваним Об'єктом. На думку Оцінювача, всі аналоги порівняння мають рівнозначний вплив на результат оцінки.

Отже, ринкова вартість об'єкту оцінки рівна:

$$2070,9 \times 116,7 = 241\,674,0 \approx 241\,700,00 \text{ (грн.)}$$

**Ринкова вартість об'єкта оцінки визначена за допомогою порівняльного підходу без врахування ПДВ, склала:**

**241 700,00**

**(Двісті сорок одна тисяча сімсот) грн. 00 коп.**

### **Узгодження результатів оцінки**

У даній роботі для розрахунків вартості Об'єкта використаний метод прямої капіталізації доходу в рамках дохідного й порівняльного підходів.

На узгодження виносяться наступні результати незалежної оцінки:

| <b>Підхід</b>       | <b>Ринкова вартість Об'єкту оцінки</b> |
|---------------------|----------------------------------------|
| Дохідний підхід     | <b>229 500,00 грн.</b>                 |
| Порівняльний підхід | <b>241 700,00 грн.</b>                 |

Узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням різних підходів здійснюється з урахуванням мети й принципів оцінки, які є визначальними для конкретної мети її проведення, обсягів і рівня вірогідності вихідних даних й іншої інформації, що використалася під час проведення оцінки.

Визначення вартості майна порівняльним підходом проводилося шляхом зіставлення з подібними приміщеннями. Розрахунок даним підходом ураховує принципи заміщення, попиту та пропозиції, він максимально забезпечений необхідною інформацією: фізичні й функціональні характеристики оцінюваного Об'єкта, характеристики зовнішнього оточення, ринкові показники, характеристики аналогів.

В основу розрахунку вартості Об'єкта дохідним підходом покладений потенційний дохід від володіння нерухомістю. Даний підхід заснований на принципах очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів.

При якісному маркетингу жоден розумно діючий інвестор не заплатить за об'єкт суму більшу, а розумний продавець не продасть за суму меншу, чим поточну вартість очікуваних вигод від володіння об'єктом. Потенційний покупець також не заплатить за об'єкт нерухомості суму більшу, ніж вартість відомої йому нерухомості, що володіє тією же корисністю.

Результати, отримані різними підходами в даній роботі, максимально враховують тенденції ринку, що підтверджується даними ринку подібного майна, повною мірою відповідають ринковим умовам й обраній базі оцінки - ринкова вартість. Якість використаних у розрахунках різними підходами вихідних даних й іншої інформації відповідає необхідному рівню при оцінці майна.

З огляду на вищезгадане, як остаточне значення оціночної (ринкової) вартості Об'єкта Оцінювач приймає значення, отримане в рамках *порівняльного* підходу. Оскільки, при розрахунку даним підходом використалася достатня кількість об'єктів-аналогів, подібних по об'ємно-планувальних характеристиках, місцезнаходженню й функціональному призначенню.

Тому ринкова вартість Об'єкта оцінки, на думку Оцінювача, може визначатися результатом, отриманим порівняльним підходом. Результат, отриманий даним методом, відповідає ринковим умовам і поняттю **ринкова вартість**.

### **Висновок**

В процесі оцінки були враховані найбільш значимі фактори, що впливають на вартість Об'єкта: нормативно-законодавча база; ціль оцінки; якість вихідної інформації; функціональний профіль; технічні й економічні характеристики; характер розміщення в інфраструктурі міста та будівлі; фізичний знос і т.д.

**За узгодженням результатів оцінки, ринкова вартість Об'єкта – адмінбудівлі, загальною площею 116,7кв.м., за адресою: Сумська область, м. Путивль, пров. Маклакова Миколи, 1, що обліковуються на балансі Північно-східного офісу Державної аудиторської служби України, на дату оцінки, склала:**

**241 700,00**

**(Двісті сорок одна тисяча сімсот) грн. 00 коп.**

**Оцінювач:**

**А.М. Педченко**

(Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача  
МФ №3267 від 19.02.2005 р.)

**Суб'єкт оціночної діяльності**

**А.М. Педченко**

(Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності  
№972/16 від 02.12.2016 р.)

## *Література*

1. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою КМУ від 10.09.2003 №1440.
2. Національний стандарт №2 “Оцінка нерухомого майна”, затверджений постановою КМУ від 28.10.2004 №1442.
3. Постанова ВР України № 2270-12 від 10.04.92 «Закон України «Про оренду державного та комунального майна».
4. Дж. Харрисон. Оцінка нерухомості. Москва. 1994р.
5. Норми професійної діяльності оцінювача / Утв. Радою УТО від 11 квітня 1995 р.
6. Збірники «Укрупнених показників відбудовної вартості будинків і споруд, що знаходяться в установах і організаціях на державному бюджеті» / Утв. Держбуд СРСР, 1970 р.
7. Стандарт ЖКГУ «Правила визначення фізичного зносу житлових будинків». Затверджений наказом Міністерства з питань ЖКГУ від 03.02.2009р. №21.
8. Методичні рекомендації з оцінки ринкової вартості нерухомості. Л. Симонова, Я. Маркус, Київ-1995.
9. Методика визначення фізичного зносу цивільних будинків. Затверджена Міністерством комунального господарства РСФСР №404 від 27.10.1970 р.
10. Загальна частина до збірників УПВВ. Затверджена Держкомітетом Ради Міністрів СРСР по справах будівництва 13 серпня 1971 р.
11. Методика оцінки вартості об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 №629 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 02.01.2003 №3) (із змінами).
12. С. П. Коростелев. Основи теорії і практики оцінки нерухомості. Навчальний посібник. – М.: 1998.
13. Грибовский С.В. Оцінка дохідної нерухомості. - Спб: Питер, 2001.
14. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійної оцінної діяльності в Україні» № 2658-III від 12.07.2001. - Урядовий кур'єр від 12.09.2001
15. Газетні публікації.
16. Ю.В. Бейлезон. Конспект лекцій по основних принципах оцінки технічного стану будинків і споруджень. – РОО, курс лекцій «Основи оцінки нерухомості».

## *Додатки*