ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ГАБ'ЯНО"
Україна, 01021, м. Київ, вул. Грушевського, 28/2
ЄДРПОУ 33637138
тел. 044 469 49 69 / 050 584 9394
www.gabyano.com

ЗВІТ №434/04/21
ПРО ОЦІНКУ МАЙНА

Об'єкт оцінки: комплекс нежитлових будівель та споруд, загальною площею 2 415,9 кв.м, що розташовується за адресою: Харківська обл., Краснокутський р., смт. Костянтинівка, вул. Кузнечна, 8 та належить на праві приватної власності АТ "Укргазвидобування"

ВИСНОВОК
ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Суб'єкт оціночної діяльності, Приватне підприємство "Габ'яно", що діє на підставі Сертифіката № 825/18 від 26 жовтня 2018 року, згідно з Договором від 13 квітня 2021 року №УГВ 114/36-21, який укладений з АТ "Укргазвидобування", виконав незалежну оцінку комплексу нежитлових будівель та споруд, загальною площею 2 415,9 кв.м, що розташовується за адресою: Харківська обл., Краснокутський р., смт. Костянтинівка, вул. Кузнечна, 8 та належить на праві приватної власності АТ "Укргазвидобування".

Мета оцінки:	для продажу
База оцінки:	ринкова вартість
Замовник оцінки:	АТ "Укргазвидобування"
Дата оцінки:	31 січня 2021 року
Дата завершення складання Звіту про оцінку та Висновку про вартість майна:	21 квітня 2021 року
Використані при оцінці методичні підходи:	порівняльний та дохідний
Форма Звіту:	повна

Ринкова вартість комплексу нежитлових будівель та споруд, загальною площею 2 415,9 кв.м, що розташовується за адресою: Харківська обл., Краснокутський р., смт. Костянтинівка, вул. Кузнечна, 8 та належить на праві приватної власності АТ "Укргазвидобування", станом на 31 січня 2021 року, становить:

1 347 000,00 (Один мільйон триста сорок сім тисяч гривень 00 копійок) (без урахування податку на додану вартість)

Сума податку на додану вартість – 269 400,00 (Двісті шістдесят дев'ять тисяч чотириста гривень 00 копійок)

1 616 400,00 (Один мільйон шістсот шістнадцять тисяч чотириста гривень 00 копійок) (з урахуванням податку на додану вартість)

в тому числі:

№ з/п	Найменування майна	Інвентарний номер	Ринкова вартість, грн. без ПДВ	Ринкова вартість, грн. з ПДВ
1	Гараж цеху механізації літ. «Б-1» загальною площею 1057,60 кв.м, р.н. 1595801063235.	330092030035	498 700,00	598 440,00
2	Будівля стоянки для тракторів літ. «В» загальною площею 1074,70 кв.м, р.н. 1595801063235	330072030112	667 300,00	800 760,00
3	Будівля КПП літ. «Г» загальною	330013030026	20 500,00	24 600,00

№ з/п	Найменування майна	Інвентарний номер	Ринкова вартість, грн. без ПДВ	Ринкова вартість, грн. з ПДВ
	площею 29,60 кв.м, р.н. 1595801063235			
4	Будівля автогаража літ. «Д» загальною площею 254,00 кв.м, р.н. 1595801063235	330072030002	120 000,00	144 000,00
5	Навіс № 1, р.н. 1595801063235	331310030078	23 000,00	27 600,00
6	Оглядова яма № 2, р.н. 1595801063235	331190030110	17 500,00	21 000,00
	Всього:		**1 347 000,00**	**1 616 400,00**

Оцінювач _____ **Р. Й. Крікщюнас**

(свідоцтво про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів від 07 травня 2015 року №116)

Директор ПП «Габ'яно» _____ **Р. Й. Крікщюнас**

ЗМІСТ

1. ВИЗНАЧЕННЯ ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ 6

1.1. Загальні відомості 6
1.2. Використані основні стандарти та положення незалежної оцінки 7
1.3. Грошова одиниця оцінки 7
1.4. Відображення суми податку на додану вартість 8
1.5. Припущення та обмежувальні умови 9

2. ДЕФІНІЦІЇ 10

3. ЗАГАЛЬНІ ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ МАЙНА 13

4. ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ МАЙНА 14

4.1. Витратний підхід 14
4.2. Дохідний підхід 14
4.3. Порівняльний підхід 15
4.4. Узгодження результатів оцінки 16

5. ІДЕНТИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ ТА ПОВ'ЯЗАНИХ З НИМ ПРАВ 17

5.1. Перелік представленого до оцінки майна 18
5.2. Загальна характеристика місцевості, де розташовано об'єкти оцінки 19
5.3. Коротка характеристика АТ "УКРГАЗВИДОБУВАННЯ" 21

6. АНАЛІЗ РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ 23

7. ВИЗНАЧЕННЯ БАЗИ ОЦІНКИ 26

8. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ 27

9. ВИБІР МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДО ОЦІНКИ ОБ'ЄКТА 29

10. ЗАГАЛЬНА МЕТОДОЛОГІЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВЕЛИЧИН ПОПРАВОК ДЛЯ ПРОДАЖУ ТА ОРЕНДИ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТІВ ПОРІВНЯННЯ 33

10.1. Порядок узгодження отриманих показників поправок (коригувань) вартості підібраних об'єктів порівняння 43

11. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЗА ПОРІВНЯЛЬНИМ ПІДХОДОМ 44

11.1. Загальна методологія визначення вартості комплексу будівель за порівняльним підходом 44
11.2 Загальна характеристика об'єктів порівняння 46
11.3. Розрахунок вартості продажу одиниці площі 47
11.4. Узгодження отриманих показників вартості аналогів 49

12. ЗАГАЛЬНА МЕТОДОЛОГІЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ЗА ДОХІДНИМ ПІДХОДОМ. 50

12.1. Визначення потенційного валового доходу 51
12.2. Загальна характеристика підібраних до порівняння аналогів оренди 53
12.3. Розрахунок вартості оренди одиниці площі об'єкта оцінки 54
12.4. Узгодження отриманих показників вартості аналогів оренди 56
12.5. Визначення ефективного валового доходу 56
12.6. Визначення чистого операційного доходу 57
12.7. Визначення ставки капіталізації 58
12.7.1. Визначення базової (безризикової) ставки 59
12.7.2. Визначення величин компенсацій ризиків 59
12.7.3. Розрахунок ставки капіталізації 60
12.8. Розрахунок вартості об'єкта за доходним підходом 61

13. УЗГОДЖЕННЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ 62

14. ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА 67

15. НОРМАТИВНО–ЗАКОНОДАВЧІ ДОКУМЕНТИ ТА ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА.....68

16. Д О Д А Т К И.....69

1. ВИЗНАЧЕННЯ ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ

1.1. Загальні відомості

Суб'єкт оціночної діяльності, Приватне підприємство "Габ'яно", що діє на підставі Сертифіката № 825/18 від 26 жовтня 2018 року, згідно з Договором від 13 квітня 2021 року №УГВ 114/36-21, який укладений з АТ «Укргазвидобування», виконав незалежну оцінку комплексу нежитлових будівель та споруд, загальною площею 2 415,9 кв.м, що розташовується за адресою: Харківська обл., Краснокутський р., смт. Костянтинівка, вул. Кузнечна, 8 та належить на праві приватної власності АТ «Укргазвидобування».

Мета оцінки:	для продажу
База оцінки:	ринкова вартість
Замовник оцінки:	АТ «Укргазвидобування»
Дата оцінки:	31 січня 2021 року
Дата завершення складання Звіту про оцінку та Висновку про вартість майна:	21 квітня 2021 року
Використані при оцінці методичні підходи:	порівняльний та дохідний
Термін дії Звіту про оцінку майна та Висновку про вартість майна:	12 (дванадцять) місяців з дати оцінки
Курс НБУ станом на дату оцінки:	1 дол. США = 28,1929 гривень
Форма Звіту:	повна

Документи, що посвідчують можливість проведення Приватним підприємством «Габ'яно» робіт з оцінки майна:

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності виданий Фондом державного майна України за № 825/18 від 26 жовтня 2018 року на право проведення оцінки за напрямами:

- **Оцінка об'єктів у матеріальній формі:**
- оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них;
- оцінка машин і обладнання;
- оцінка колісних транспортних засобів;
- оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність.

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

Кваліфікаційні документи Оцінювача:

Крікщюнас Ромас Йонович

- кваліфікаційне свідоцтво оцінювача серія МФ №8193 від 25 лютого 2012 року, видане ФОНДОМ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ ТА УКРАЇНСЬКОЮ КОМЕРЦІЙНОЮ ШКОЛОЮ;
- свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів ФДМУ від 07 травня 2015 року №116;
- посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача від 28 лютого 2019 року Серія МФ №11119-ПК.

1.2. Використані основні стандарти та положення незалежної оцінки

Незалежну оцінку майна проведено у відповідності із положеннями наведених нижче наступних основних нормативних актів:

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;
2. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10 вересня 2003 року;
3. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28 жовтня 2004 року.

1.3. Грошова одиниця оцінки

Вартість об'єкта оцінки визначалась в національній грошовій одиниці України – гривні. При визначенні вартості об'єкта за порівняльним підходом за розрахункову одиницю виміру грошей було обрано долар США. Вибір долару США, як базової одиниці для проведення розрахунків у процесі оцінки, ґрунтувався на одному з основних чинниках формування вартості продажу майна його власниками.

Переважна більшість пропозицій до продажу комерційної нерухомості формується власниками в доларах США. Саме таке формування вартості

продажу комерційної нерухомості являється дуже зручним для його власників. Національна валюта України гривня, на сьогоднішній день, характеризується певною нестабільністю, викликаною існуючою стагнацією фінансової системи країни. Визначені виходячи з проведених розрахунків в доларах США показники вартості представлених до оцінки об'єктів в процесі проведення оціночних процедур будуть переведені за офіційним курсом НБУ, станом на дату оцінки, в національну валюту України – гривню.

При визначенні вартості об'єкта за дохідним підходом, за розрахункову одиницю виміру грошей було обрано гривні. Саме таке формування вартості оренди майна являється дуже зручним для його власників.

1.4. Відображення суми податку на додану вартість

Відповідно до п. 17 положень Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», у звіті про оцінку майна та у висновку про вартість об'єкта оцінки, Оцінювач повинен відобразити факт про включення або не включення до ринкової вартості суми податку на додану вартість.

Оціночні процедури, пов'язані з визначенням ринкової вартості, здійснюються з урахуванням включення або не включення до неї суми податку на додану вартість. Умова щодо визначення ринкової вартості з включенням суми податку на додану вартість, звичайно, зазначається у договорі на проведення оцінки майна.

В даному випадку, представлений до оцінки об'єкт являє комплекс нежитлових будівель та споруд, загальною площею 2 415,9 кв.м, що розташовується за адресою: Харківська обл., Краснокутський р., смт. Костянтинівка, вул. Кузнечна, 8 та належить на праві приватної власності АТ «Укргазвидобування».

Оціночні процедури, пов'язані з визначенням ринкової вартості, здійснюються з урахуванням включення або не включення до неї суми податку на додану вартість. Умова щодо визначення ринкової вартості з включенням суми податку на додану вартість, звичайно, зазначається у договорі на проведення оцінки майна. В даному випадку, в укладеному договорі на оцінку майна було зазначено умови щодо включення у вартість оцінюваного майна податку на додану вартість та мету оцінки – для продажу.

В даному випадку, розрахунок в рамках цього Звіту цілком справедливим буде провести з включенням у вартість майна податку на додану вартість. Відповідні посилання про наявність у вихідних даних податку на додану вартість будуть наведені в Звіті при загальному описі. Висновок про вартість майна буде

сформовано без урахування величини податку на додану вартість, суми ПДВ та з урахуванням податку на додану вартість.

1.5. Припущення та обмежувальні умови

Звіт про оцінку майна призначений для Замовника і не може передаватися іншим юридичним чи фізичним особам з метою, не передбаченою метою даної оцінки. Звіт про незалежну оцінку має силу тільки в тому випадку, коли він представлений цілком і використовується з метою, зазначеною в Звіті. Використання Звіту в інших цілях неприпустиме без проведення додаткових робіт з визначення відповідних видів вартості.

Замовник вправі посилатися на висновки, викладені в даному Звіті, і використовувати його винятково з зазначеною в Звіті метою, забезпечуючи при цьому нерозголошення підходів та методів оцінки майна, що були використані при визначенні його вартості. Замовник зобов'язаний захищати Оцінювача від претензій, що можуть бути пред'явлені йому третіми особами у випадку неправомірного використання результатів цієї оцінки.

Відповідно до п. 54 положень Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України №1440 від 10 вересня 2003 року, виконавець зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, і усіх висновків, що містяться в даному Звіті. Обов'язки щодо конфіденційності отриманих вихідних даних та результатів оцінки, покладені на Виконавця даним Договором, не розповсюджуються на загальнодоступну інформацію, а також на інформацію, яка може стати відомою не з вини Виконавця.

Відповідно до п.55 положень Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України №1440 від 10 вересня 2003 року, в процесі оцінки, Оцінювач виходив з припущення, що вся надана Замовником, чи уповноваженими їм особами інформація щодо об'єкта оцінки, в усній чи письмовій формі, підтверджена чи не підтверджена документально, приймалася як достовірна. Оцінювач не проводив спеціальної перевірки її достовірності. Оцінювач не несе відповідальності за висновки, зроблені на основі наданої Замовником інформації, що містила недостовірні відомості.

Витяги з даного Звіту або сам Звіт не можуть копіюватися без письмового дозволу Оцінювача. Дата виконання роботи засвідчена Актом прийому передачі виконання робіт. Поновлення роботи після її виконання у випадку будь-яких змін, що не залежать від Оцінювача, (наприклад, зміна мети оцінки) відбувається в порядку, узгодженому за взаємною домовленістю сторін.

Висновок про вартість, що міститься в Звіті, стосується оцінюваного майна в цілому. Будь-яке співвіднесення частини вартості з будь-якою складовою частиною оцінюваного майна є неправомірним, якщо інше не зазначене в Звіті. Всі прогнози та висновки, викладені в даному Звіті, ґрунтуються на ситуації, що склалася на ринку на даний момент, тобто з часом можуть змінюватися.

2. ДЕФІНІЦІЇ

альтернативне використання - можливі варіанти використання нерухомого майна, які відрізняються від існуючого використання та розглядаються під час аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;

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

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

валовий дохід - сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних з об'єктом оцінки;

вартість - еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей;

вбудовані приміщення - приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будівлі;

вихідні дані - документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки;

дата оцінки - дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість;

земельна ділянка - частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень;

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

також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо);

знос (знецінення) - втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що не усувається, або усунення його є економічно недоцільним;

ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав - встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього;

існуюче використання - фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки;

ймовірна сума грошей - найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець;

метод оцінки - спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід;

методичні підходи - загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки;

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 нерухомого майна;

об'єкт оцінки - нерухоме майно, яке підлягає оцінці відповідно до умов договору на проведення оцінки майна або за інших підстав, визначених законодавством;

об'єкт порівняння - подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу;

об'єкти 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;
об'єкти оцінки у матеріальній формі - нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно;

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

оціночна вартість - вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних;

оціночні процедури - дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку;

передавальні пристрої - земельні поліпшення, створені для виконання спеціальних функцій з передачі енергії, речовини, сигналу, інформації тощо будь-якого походження та виду на відстань (лінії електропередачі, трубопроводи, водопроводи, теплові та газові мережі, лінії зв'язку тощо);

подібна угода - цивільно-правова угода, предметом якої є подібне майно і яка має спільні ознаки з угодою, для укладення якої проводиться оцінка;

подібне майно - майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість;

поточна вартість - вартість, приведена у відповідність із цінами на дату оцінки шляхом дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки;

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

принципи оцінки - покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори та закономірності формування вартості майна;

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;

строк експозиції - строк, протягом якого об'єкт оцінки може бути виставлений для продажу на ринку з метою забезпечення його відчуження за найвищою ціною і тривалість якого залежить від співвідношення попиту та пропонування на подібне майно, кількості потенційних покупців, їх купівельної спроможності та інших факторів;

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

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

функціональний знос - знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки;
ціна - фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно;

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

3. ЗАГАЛЬНІ ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ МАЙНА

Оцінка нерухомого майна проводитися з дотриманням принципів корисності, попиту і пропонування, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання.

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

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

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

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

Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід. Вплив окремого фактору вимірюється як частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на яку загальна вартість об'єкта оцінки зменшиться у разі його відсутності.

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

4. ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ МАЙНА

Оцінка майна проводиться із застосуванням методичних підходів, методів оцінки, які є складовими частинами методичних підходів або є результатом комбінування кількох методичних підходів, а також оціночних процедур. Для проведення оцінки майна застосовуються такі основні методичні підходи:

- витратний;
- дохідний;
- порівняльний.

З метою обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки результати оцінки, отримані із застосуванням різних методичних підходів, зіставляються шляхом аналізу впливу принципів оцінки, які є визначальними для мети, з якою проводиться оцінка, а також інформаційних джерел на достовірність результатів оцінки.

4.1. Витратний підхід

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Передбачає витратний підхід визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення). Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення.

Метод прямого відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення). Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення). За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначається залишкова вартість заміщення (відтворення).

Під час застосування методу прямого відтворення або методу заміщення використовуються вихідні дані про об'єкт оцінки, інформація про відтворення або заміщення об'єкта оцінки чи подібного майна в сучасних цінах або середньостатистичні показники, які узагальнюють умови його відтворення або заміщення в сучасних цінах.

4.2. Дохідний підхід

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

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню. За допомогою дохідного підходу визначається ринкова вартість та інвестиційна вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності, зокрема ліквідаційна вартість, вартість ліквідації тощо.

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

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

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

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

4.3. Порівняльний підхід

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. Для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки у матеріальній формі із застосуванням порівняльного підходу інформація про подібне майно повинна відповідати таким критеріям:

- умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладення таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості;
- продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати;
- умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані.

Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо. Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропонування) зазначеного майна або шляхом їх комбінування.

4.4. Узгодження результатів оцінки

Заключним елементом процесу оцінки є порівняння показників вартості об'єкта, отриманих на підставі використаних Оцінювачем підходів та методів та їх узгодження. Узгодження отриманих результатів оцінки проводиться з урахуванням мети та принципів оцінки, що є визначальними для конкретного об'єкта та достовірності використаної вихідної інформації. Процес узгодження результатів оцінки враховує слабкі та сильні сторони кожного з використаних підходів та призводить до встановлення оціночної вартості об'єкта, чим досягається мета оцінки.

5. ІДЕНТИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ ТА ПОВ'ЯЗАНИХ З НИМ ПРАВ

Об'єкт оцінки являє собою комплекс нежитлових будівель та споруд, загальною площею 2 415,9 кв.м, що розташовується за адресою: Харківська обл., Краснокутський р., смт. Костянтинівка, вул. Кузнечна, 8 та належить на праві приватної власності АТ «Укргазвидобування».

Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав - встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього. Для проведення ідентифікації об'єкта та пов'язаних з ним прав Замовником були надані такі документи:

- Свідоцтво про право власності на нерухоме майно від 23 листопада 2012 року;
- Технічний паспорт на гараж цеху механізації літ. Б-1, загальною площею 1 057,6 кв.м, що розташовується за адресою: Харківська обл., Краснокутський р., смт. Костянтинівка, вул. Кузнечна, 8, виготовлений станом на 28 січня 2003 року;
- Технічний паспорт на будівлю стоянки для тракторів літ. В, загальною площею 1 074,7 кв.м, що розташовується за адресою: Харківська обл., Краснокутський р., смт. Костянтинівка, вул. Кузнечна, 8, виготовлений станом на 24 грудня 2002 року;
- Технічний паспорт на будівлю КПП літ. Г, загальною площею 29,6 кв.м, що розташовується за адресою: Харківська обл., Краснокутський р., смт. Костянтинівка, вул. Кузнечна, 8, виготовлений станом на 24 грудня 2002 року;
- Технічний паспорт на будівлю автогаража літ. Д, загальною площею 254,0 кв. м, що розташовується за адресою: Харківська обл., Краснокутський р., смт. Костянтинівка, вул. Кузнечна, 8, виготовлений станом на 24 грудня 2002 року
- Договір оренди землі №0334 від 21 грудня 2015 року;
- Довідка про загальні характеристики будівель та споруд, що обліковуються на балансі АТ «Укргазвидобування» станом на "31" січня 2021 року.

В процесі аналізу наданих Замовником документів, Виконавець виходив з припущення, що всі надані Замовником, чи уповноваженими ним особами документи щодо оцінюваного майна, приймалися як достовірні. Оцінювач не проводив спеціальної перевірки її достовірності.

5.1. Перелік представленого до оцінки майна

№ з/п	Найменування майна	Інвентарний номер	Дата введення в експлуатацію	Первинна (історична) вартість, грн. без ПДВ	Первісна вартість, грн. без ПДВ	Знос, грн. без ПДВ	Залишкова вартість, грн. без ПДВ	Функціональне призначення	Технічний стан (відмінний, добрий, задовільний, незадовільний)
1	Гараж цеху механізації літ. «Б-1» загальною площею 1057,60 кв.м, р.н. 1595801063235.	330092030035	01.01.2004	63 600,00	1,00	0,00	1,00	виробниче	задовільний
2	Будівля стоянки для тракторів літ. «В» загальною площею 1074,70 кв.м, р.н. 1595801063235	330072030112	01.01.2004	85 100,00	1,00	0,00	1,00	виробниче	задовільний
3	Будівля КПП літ. «Г» загальною площею 29,60 кв.м, р.н. 1595801063235	330013030026	01.01.2004	2 610,00	1,00	0,00	1,00	виробниче	задовільний
4	Будівля автогаража літ. «Д» загальною площею 254,00 кв.м, р.н. 1595801063235	330072030002	01.01.2004	15 300,00	1,00	0,00	1,00	виробниче	задовільний
5	Навіс № 1, р.н. 1595801063235	331310030078	01.01.2004	2 950,00	1,00	0,00	1,00	виробниче	задовільний
6	Оглядова яма № 2, р.н. 1595801063235	331190030110	01.01.2004	2 230,00	1,00	0,00	1,00	виробниче	задовільний
	Всього:			**171 790,00**	**6,0**	**0,0**	**6,0**		

В даному випадку, цілком наявно, що до складу об'єкта оцінки входить майно у матеріальній формі.

Нерухоме майно - земельні ділянки, а також будівлі, споруди чи інше майно, безпосередньо пов'язане з землею, тобто об'єкти, переміщення яких неможливе без нанесення значної шкоди його вартості і призначенню. До нерухомості за походженням відносяться земельні ділянки, ділянки надр і все, що міцно пов'язане із землею, тобто об'єкти, переміщення яких без невідповідного збитку їхньому призначенню неможливе, зокрема ліси, багаторічні насадження, будівлі, споруди, об'єкти незавершеного будівництва.

5.2. Загальна характеристика місцевості, де розташовано об'єкти оцінки

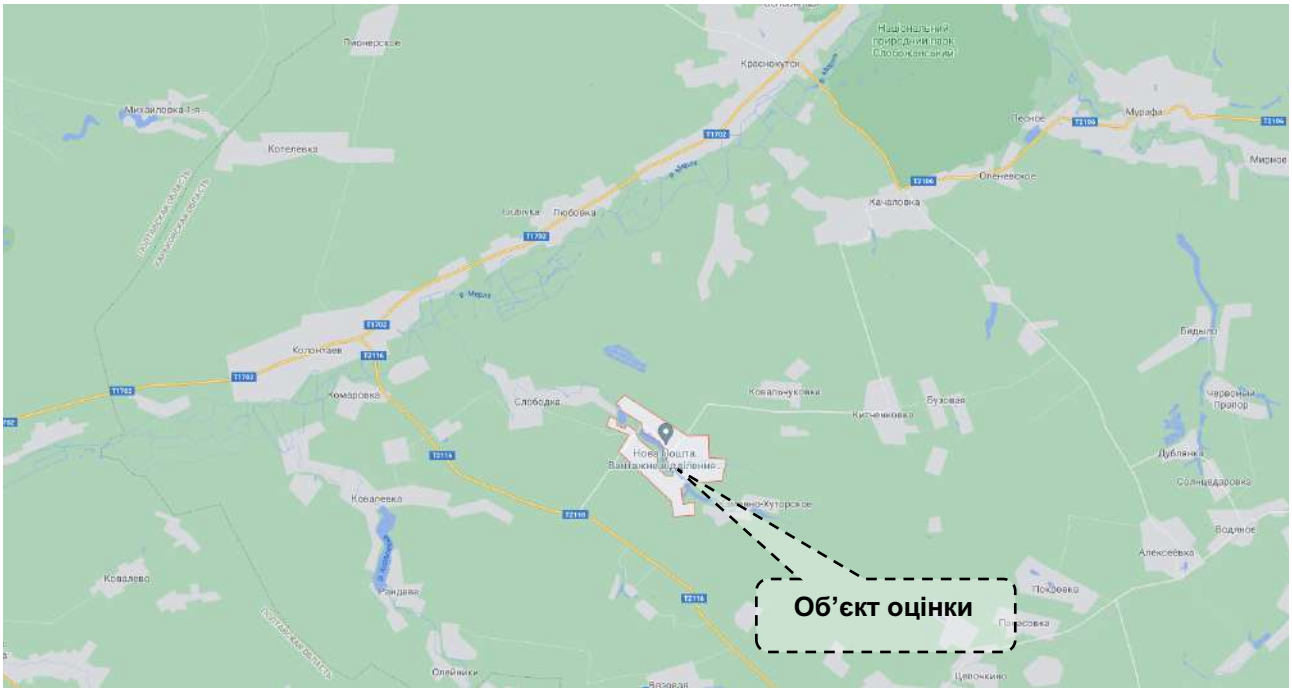
Представлений до оцінки об'єкт розташований за адресою: Харківська обл., Краснокутський р., смт. Костянтинівка, вул. Кузнечна, 8.

Костянтинівка — селище міського типу в Україні, у Краснокутському районі Харківської області. Населення - 1274 особи (станом на 01.01.2017). Через селище проходить автомобільна дорога Т 2106 (Краснокутськ - Старий Мерчик - Автотраса Е40 М03).

Економіка

Краснокутський район відноситься до районів аграрного типу, спеціалізується на виробництві сільськогосподарської продукції.
Площа сільськогосподарських угідь (по всіх товаровиробниках, включаючи підсобні господарства) — 75 158 га. Із них: рілля — 62 955 га, зрошувальні землі - 1 070 га, сади — 1 099 га, пасовища — 5 515 га, сіножаті природні — 4 518 га, листяні та хвойні дерева — 18 000 га.
Сільськогосподарських підприємств в районі — 31, а фермерських господарств — 64.
У структура сільськогосподарського виробництва на рослинництво припадає 89,9 %, на тваринництво — 10,1%. Основний напрямок виробництва у рослинництві — вирощування зернових і технічних культур.
Основні напрямки виробництва у тваринництві: вирощування великої рогатої худоби м'ясо — молочного напрямку; свинарство; птахівництво.
Промислових підприємств районі 5 (на самостійному балансі, без підприємств малого бізнесу): Дублянський спиртзавод; ЗАТ «Краснокутський маслозавод»; ТОВ «Козіївське»; Водоканалізаційна дільниця; ТОВ «Мурафський цукровий завод».

Розташування об'єкта оцінки в межах району



Представлений до оцінки комплекс нежитлових будівель та споруд, загальною площею 2 415,9 кв.м, що розташовується за адресою: Харківська обл., Краснокутський р., смт. Костянтинівка, вул. Кузнечна, 8 та належить на праві приватної власності АТ «Укргазвидобування» являє собою нежитлові будівлі та споруди виробничого призначення.

На дату проведення огляду загальний технічний стан нежитлових будівель та споруд виробничого призначення можна визначити, як задовільний, рівень внутрішнього оздоблення – низький. Будівлі та споруди придатні для експлуатації. Наглядно технічний стан будівель та споруд представлено на виконаних Оцінювачем фотознімках об'єктів, які наведено в додатках до Звіту.

Дорога, що веде до об'єкта оцінки має бетонне покриття.

Район розташування об'єкта оцінки характеризується середнім рівнем розвитку інфраструктури та середнім транспортним сполученням. Відстань до центру міста становить 2,4 км.

Комплекс нежитлових будівель та споруд, загальною площею 2 415,9 кв.м розташований на земельній ділянці, загальною площею 0,8569 га, яка надана в оренду згідно з Договором оренди землі №0334 від 21 грудня 2015 року строком на 49 років.

5.3. Коротка характеристика АТ "УКРГАЗВИДОБУВАННЯ"

Повне найменування юридичної особи	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО УКРГАЗВИДОБУВАННЯ
Скорочена назва	АТ "УКРГАЗВИДОБУВАННЯ"
Статус юридичної особи	Не перебуває в процесі припинення
Код ЄДРПОУ	30019775
Дата реєстрації	28.08.1998 (22 роки)
Уповноважені особи	КОБЕЦЬ ОЛЕНА АНАТОЛІЇВНА
Розмір статутного капіталу	4 080 768 868,35 грн.
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Форма власності	Недержавна власність
Види діяльності	Основний: 06.20 Добування природного газу Інші: 28.14 Виробництво інших кранів і клапанів 28.29 Виробництво інших машин і устаткування загального призначення, н. в. і. у. 28.92 Виробництво машин і устаткування для добувної промисловості та будівництва 28.99 Виробництво інших машин і устаткування спеціального призначення, н. в. і. у. 01.11 Вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур 01.41 Розведення великої рогатої худоби молочних порід 01.46 Розведення свиней 01.47 Розведення свійської птиці 01.50 Змішане сільське господарство 06.10 Добування сирої нафти 08.99 Добування інших корисних копалин та розроблення кар'єрів, н. в. і. у. 09.10 Надання допоміжних послуг у сфері добування нафти та природного газу 10.11 Виробництво м'яса 10.12 Виробництво м'яса свійської птиці 10.13 Виробництво м'ясних продуктів 10.41 Виробництво олії та тваринних жирів 10.51 Перероблення молока, виробництво масла та сиру 19.20 Виробництво продуктів нафтоперероблення 25.11 Виробництво будівельних металевих конструкцій і частин конструкцій 25.29 Виробництво інших металевих баків, резервуарів і контейнерів 43.13 Розвідувальне буріння 45.20 Технічне обслуговування та ремонт автотранспортних засобів 81.10 Комплексне обслуговування об'єктів 85.32 Професійно-технічна освіта 86.10 Діяльність лікарняних закладів 93.11 Функціювання спортивних споруд 93.12 Діяльність спортивних клубів 96.02 Надання послуг перукарнями та салонами краси 46.71 Оптова торгівля твердим, рідким, газоподібним паливом і подібними продуктами 47.11 Роздрібна торгівля в неспеціалізованих магазинах переважно продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами 47.19 Інші види роздрібної торгівлі в неспеціалізованих магазинах 47.30 Роздрібна торгівля пальним 49.20 Вантажний залізничний транспорт 49.41 Вантажний автомобільний транспорт 49.42 Надання послуг перевезення речей (переїзду)

	49.50 Трубопровідний транспорт 52.10 Складське господарство 52.24 Транспортне оброблення вантажів 55.10 Діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщування 55.20 Діяльність засобів розміщування на період відпустки та іншого тимчасового проживання 55.90 Діяльність інших засобів тимчасового розміщування 56.10 Діяльність ресторанів, надання послуг мобільного харчування 56.29 Постачання інших готових страв 56.30 Обслуговування напоями 68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна 71.12 Діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах 72.19 Дослідження й експериментальні розробки у сфері інших природничих і технічних наук 74.90 Інша професійна, наукова та технічна діяльність, н. в. і. у. 33.12 Ремонт і технічне обслуговування машин і устаткування промислового призначення 33.17 Ремонт і технічне обслуговування інших транспортних засобів 33.19 Ремонт і технічне обслуговування інших машин і устаткування 33.20 Установлення та монтаж машин і устаткування 35.11 Виробництво електроенергії 35.12 Передача електроенергії 35.13 Розподілення електроенергії 35.14 Торгівля електроенергією 35.22 Розподілення газоподібного палива через місцеві (локальні) трубопроводи 35.30 Постачання пари, гарячої води та кондиційованого повітря 36.00 Забір, очищення та постачання води 37.00 Каналізація, відведення й очищення стічних вод 38.31 Демонтаж (розбирання) машин і устаткування 42.21 Будівництво трубопроводів
Контактна інформація	Україна, 04053, місто Київ, ВУЛИЦЯ КУДРЯВСЬКА, будинок 26/28 +380442723115

6. АНАЛІЗ РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

За даними «Геопортала» , інтерактивного інструменту ГІС «Увекон» для аналізу цінових показників ринку нерухомості, в січні 2021 року вартість продажу і оренди промислово-складських приміщень в доларах США в цілому по Україні та в більшості регіонів зменшилась.

Продаж промислово-складської нерухомості

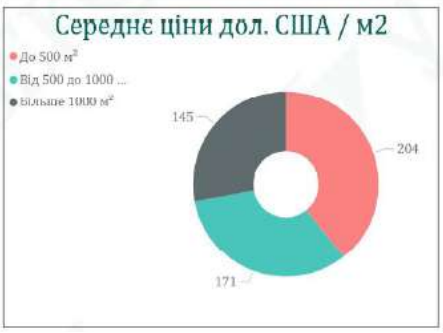
В січні 2021 року вартість промислово-складських приміщень зменшилася на 2,9% та склала в середньому $ 165,4. У порівняні з аналогічним періодом 2020 року в середньому вартість 1 кв. м промислово-складської нерухомості збільшилась на 14,8% - з $ 144,1 до $ 165,4.

У січні найвищі ціни на приміщення під виробництво та склади були в Києві ($ 422,6), Київській ($ 228,8) та Одеській ($ 214,6) областях. Найнижча вартість на цей тип приміщень була в Луганській і Івано-Франківській областях - $ 73,2 і $ 98,8 відповідно. В інших регіонах ціни були в межах $ 102,5- $ 174,1.

За рік виробничо-складські приміщення подешевшали в двох областях: у Харківській на 0,4% та у Херсонській на 12%. Найбільше подорожчання відбулося у Тернопільській (59,9%), Кіровоградській (59%) і Хмельницькій (49,5%) областях. В інших регіонах нерухомість цього сегмента подорожчала в на 3,9%-44,9%.

Ціна за м2 у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року

Рік	Середнє	Середнє, +/-	Медіана	Медіана ,+/-
2020	144,1	7,4% ▲	114,2	7,6% ▲
2021	165,4	14,8% ▲	125,0	9,4% ▲





Оренда промислово-складської нерухомості

В січні 2021 року вартість оренди промислово-складської нерухомості знизилась до $ 3,2, падіння за місяць склало 0,9%.

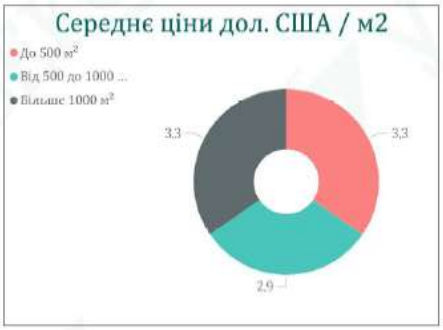
У порівняні з аналогічним періодом 2020 року в середньому вартість оренди 1 кв. м промислово-складської нерухомості збільшилась на 3,1% - з $ 3,1 до $ 3,2.

Найдорожче виробничо-складські приміщення пропонувалися в оренду в Києві, Київській, Львівській та Одеській областях - $ 4,8, $ 3,7, $ 3,6 і $ 3,5 відповідно. Найнижчі ціни були в Чернігівській ($ 1,6) і Житомирській та Херсонській ($ 1,8) областях. В інших регіонах оренда була від $ 1,9 до $ 2,9.

Протягом січня оренда подешевшали в 16 областях і в Києві, більш ніж на 20% в Луганській, Черкаській та Чернівецькій областях. В Одеській, Рівненській, Харківській та Хмельницькій областях вартість оренди значно не змінилася (до 1,2% збільшення або зменшення вартості оренди). Зростання цін було зафіксованим в дев'яти регіонах, більш ніж на 20% в Сумській області.

Ціна за м2 у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року

Рік	Середнє	Середнє, +/-	Медіана	Медіана ,+/-
2020	3,1	26,2% ▲	2,8	41,2% ▲
2021	3,2	3,1% ▲	2,7	-5,3% ▼





За даними «Геопортала» , інтерактивного інструменту ГІС «Увекон» для аналізу цінових показників ринку нерухомості, протягом січня 2020 року кількість пропозицій з продажу та оренди приміщень під виробництво та склади і їх обсяг збільшилися в порівнянні з груднем 2020 року.

Продаж промислово-складської нерухомості в Харківській області

В січні 2021 року кількість пропозицій в Харківській області збільшилась в порівнянні з груднем - 232. У порівнянні з січнем 2020-го, коли було 163 пропозиції з продажу в цьому році стало більше на 29,7%.

Середня вартість продажу по Харківській області склала $ 174,08 за 1 кв. м (падіння за місяць – 3,0%). В порівнянні з аналогічним періодом 2020 року вартість продажу 1 кв. м виробничо-складських приміщень майже не змінилась (падіння склало 0,4%).

Основна кількість пропозицій (76,7%) представлена на ринку продажу виробничо-складської нерухомості Харкова з середньою вартістю продажу $ 192,7 за кв. м. В Харківському районі обсяг пропозицій склав 7,8% (середня вартість 1 кв. м – $ 147,35), в Дергічівському районі – 4,3% від загального обсягу всіх пропозицій (середня вартість 1 кв. м – $ 125,73).

Цінові показники в доларах США за м2 по регіонах України

Обрати Регіон	Середнє / м2	Середнє +/- за місяць	Середнє +/- з початку року	Середнє +/- за рік	Медіана / м2	Медіана +/- за місяць	Медіана +/- з початку року	Медіана +/- за рік
Вінницька область	155,9	-8,2%	0,0%	29,0%	137,1	-15,5%	0,0%	37,1%
Волинська область	167,6	9,9%	0,0%	29,9%	155,8	3,9%	0,0%	55,8%
Дніпропетровська область	129,1	-5,8%	0,0%	5,3%	90,9	-8,7%	0,0%	-15,2%
Донецька область	120,4	-10,1%	0,0%		87,8	24,8%	0,0%	
Житомирська область	139,7	-11,1%	0,0%	14,2%	112,0	-6,8%	0,0%	-8,9%
Закарпатська область	152,2	-19,5%	0,0%	30,9%	131,6	-18,1%	0,0%	40,1%
Запорізька область	126,2	3,1%	0,0%	11,2%	100,0	4,9%	0,0%	15,2%
Івано-Франківська область	98,8	-12,2%	0,0%	3,4%	67,5	-24,7%	0,0%	3,8%
Київ	422,6	5,9%	0,0%	16,4%	396,8	11,1%	0,0%	19,1%
Київська область	228,8	8,9%	0,0%	43,2%	171,1	3,6%	0,0%	55,5%
Кіровоградська область	125,9	11,1%	0,0%	59,0%	74,5	-11,1%	0,0%	11,8%
Луганська область	73,2	-33,3%	0,0%		48,6	-2,9%	0,0%	
Львівська область	152,7	-7,7%	0,0%	13,9%	99,8	-5,6%	0,0%	-10,1%
Миколаївська область	138,3	-8,0%	0,0%	44,9%	96,9	-19,3%	0,0%	-7,7%
Одеська область	214,6	-2,6%	0,0%	12,8%	195,8	4,9%	0,0%	11,9%
Полтавська область	140,9	-47,6%	0,0%	34,3%	112,1	11,8%	0,0%	18,0%
Рівненська область	116,3	-18,9%	0,0%	35,3%	96,6	-17,2%	0,0%	52,4%
Сумська область	108,1	10,2%	0,0%	32,5%	89,6	12,0%	0,0%	45,2%
Тернопільська область	105,4	-27,0%	0,0%	59,9%	59,7	-23,8%	0,0%	23,5%
Харківська область	174,1	-3,0%	0,0%	-0,4%	153,7	-7,8%	0,0%	-1,6%

Оренда промислово-складської нерухомості

У січні 2021 року кількість пропозицій зменшилася на 12,7% в порівнянні з груднем - з 227 до 198. В порівнянні з аналогічним періодом 2020 року загальна кількість пропозицій зменшилась на 2%.

Середня вартість оренди по Харківській області склала $ 2,89 за 1 кв. м (падіння за місяць – 0,4%). В порівнянні з аналогічним періодом 2020 року вартість оренди 1 кв. м виробничо-складських збільшилась на 2,4%.

Основна кількість пропозицій (91,9%) представлена на ринку оренди виробничо-складської нерухомості Харкова з середньою вартістю $ 2,95 за кв. м.

Цінові показники в доларах США за м2 по регіонах України

Обрати Регіон	Середнє / м2	Середнє +/- за місяць	Середнє +/- з початку року	Середнє +/- за рік	Медіана / м2	Медіана +/- за місяць	Медіана +/- з початку року	Медіана +/- за рік
Вінницька область	2,8	-11,5%	0,0%	22,1%	2,5	-6,0%	0,0%	16,4%
Волинська область	2,6	8,7%	0,0%	44,0%	2,3	24,1%	0,0%	42,5%
Дніпропетровська область	2,7	-8,1%	0,0%	8,2%	2,3	8,3%	0,0%	4,3%
Донецька область	2,0	-7,4%	0,0%		1,4	0,7%	0,0%	
Житомирська область	1,8	-8,5%	0,0%	-6,2%	1,5	-6,5%	0,0%	-5,6%
Закарпатська область	2,1	7,6%	0,0%	29,1%	1,8	1,1%	0,0%	27,1%
Запорізька область	2,4	-8,3%	0,0%	61,1%	1,8	-13,4%	0,0%	48,3%
Івано-Франківська область	2,0	-14,2%	0,0%	-6,8%	1,8	-4,8%	0,0%	-11,4%
Київ	4,8	2,4%	0,0%	-1,1%	4,3	7,0%	0,0%	1,2%
Київська область	3,7	3,2%	0,0%	39,5%	3,6	17,5%	0,0%	47,3%
Кіровоградська область	1,9	-15,1%	0,0%	-7,5%	1,6	-9,1%	0,0%	14,3%
Луганська область	2,4	-34,5%	0,0%		1,8	-50,2%	0,0%	
Львівська область	3,6	3,1%	0,0%	6,8%	3,6	0,6%	0,0%	2,7%
Миколаївська область	2,9	9,8%	0,0%	57,4%	2,3	14,5%	0,0%	42,2%
Одеська область	3,5	-1,2%	0,0%	3,5%	2,8	7,2%	0,0%	-11,5%
Полтавська область	2,0	5,4%	0,0%	23,7%	1,9	6,0%	0,0%	15,8%
Рівненська область	2,4	-0,5%	0,0%	19,7%	2,1	13,7%	0,0%	20,9%
Сумська область	2,7	28,6%	0,0%	54,9%	2,6	61,9%	0,0%	98,1%
Тернопільська область	2,5	-15,3%	0,0%	11,2%	2,0	-7,8%	0,0%	8,0%
Харківська область	2,9	-0,8%	0,0%	2,3%	2,7	7,7%	0,0%	10,4%

7. ВИЗНАЧЕННЯ БАЗИ ОЦІНКИ

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.

Відповідно до положень Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав» оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передує укладанню договору на проведення оцінки майна.

Вибір бази оцінки залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог. Використання ринкової вартості, як бази оцінки при формуванні висновку про вартість майна можливо за умов відповідності операції угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, змісту ринкової вартості.

При цьому, умови такої операції угоди не повинні передбачати будь-які додаткові обмеження або вимоги, які впливають на майбутню економічну вигоду від використання об'єкта оцінки.

В даному випадку, згідно умов укладеного договору на проведення робіт з оцінки майна в якості бази оцінки Замовником було визначено ринкову вартість. Метою оцінки є визначення ринкової вартості для продажу.

Згідно положень Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав» «ринкова вартість - вартість, за яку можливе відчуження об'єктів оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, ув'язненим між покупцем і продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу».

Таким чином, виходячи з наведених вище вихідних даних, цілком справедливим в рамках цієї оцінки, в якості бази оцінки об'єктів розглядати – ринкову вартість. Розрахунок вартості об'єктів повинен враховувати положення п. 13. Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав» № 1 «для визначення ринкової вартості враховується найбільш ефективне використання об'єкту оцінки». Загальна методологія визначення вартості об'єктів та аналіз найбільш ефективного використання об'єктів буде наведено в наступному розділі.

8. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

Ринкова вартість об'єктів нерухомого майна звичайно ґрунтується на принципі найкращого та найбільш ефективного його використання, а саме, такого використання, який серед інших розумних, можливих та юридично дозволених альтернативних варіантів його використання в результаті призведе до його найвищої вартості.

Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єктів оцінки альтернативних варіантів його використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єктів оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними. Аналіз найкращого і найбільш ефективного використання об'єкту базується на наступних чотирьох критеріях.

- **юридична дозволеність;**
- **фізична придатність;**
- **економічна доцільність;**
- **найбільша прибутковість.**

В даному випадку, в якості основних альтернативних варіантів можливого використання оцінюваного об'єкту, для цілей даної оцінки, можуть бути розглянуті наступні варіанти:

- адміністративно-побутові площі;
- виробничо-складські площі.

Юридична дозволеність. В даному випадку, об'єкт оцінки являє собою частину майнового комплексу, загальною площею 2 415,9 кв.м, а саме 34,69/100 частина, що розташовується за адресою: Дніпропетровська обл., м. Дніпро, Індустріальний р-н, просп. Слобожанський (просп. Газети "Правда"), буд. 20 та належить на праві приватної власності АТ «Укргазвидобування», що відповідно обумовлює відповідні визначені законодавством права щодо володіння, користування та розпорядження ним.

Виходячи з наданих Замовником даних, об'єкт не має жодних заздалегідь юридично визначених обмежень щодо його можливих варіантів функціонального використання, певних екологічних вимог, правових чи планувальних обмежень та будь-яких раніше оформлених договірних зобов'язань щодо його певного використання тощо. Отже, кожне із наведених використань, можуть бути розглянуті як юридично дозволені. Таким чином, всі прийняті варіанти

використання об'єкта можуть бути проаналізовані на предмет фізично можливого, економічно доцільного та найбільш прибуткового.

Фізична придатність. Використання об'єкта повинно бути фізично можливим. Звичайно варіанти використання об'єкту можуть обмежуватися його технічними характеристиками, таким як: площа, будівельний об'єм, висота стелі (достатність для певного варіанту використання), об'ємно-планувальні рішення, конструктивні характеристики, технічний стан, наявність відповідних підключень до міських мереж тощо.

Підсумовуючі наведені вище загальні характеристики оцінюваного об'єкта можна визначити, що кожен з наведених вище можливих варіантів його використання може бути реалізованим та в даному випадку розглянутий на предмет, економічно доцільного та найбільш прибуткового.

Економічна доцільність. В даному випадку, при аналізі альтернативних варіантів використання оцінюваного об'єкта повинен бути прийнятий до уваги існуючий на ринку попит на кожний з варіантів та наявність інших об'єктів, зручних для подібного використання, які і формують пропозицію. Усі юридично дозволені та фізично можливі варіанти використання, що не відповідають економічній доцільності, повинні бути відхилені, а ті, що залишилися, дозволять оцінити потенційну прибутковість.

Економічна доцільність використання об'єкта нерухомого майна залежить від багатьох факторів, при цьому, насамперед лише попит, що формує ринок через взаємовідносини продавця та покупця (орендодавця та орендаря) є одним з головних чинників можливого використання об'єкта.

В даному випадку, представлений до оцінки об'єкт розташований в серединній частині міста. Проведений аналіз існуючих на ринку саме в цій частині міста пропозицій, показав приблизно більшу кількість пропозицій до оренди чи продажу об'єктів виробничо-складського призначення. Отже, використання майна в якості виробничо-складського призначення може бути розглянутий на предмет найбільш економічно доцільного.

Найбільша прибутковість. Четвертим критерієм оцінки найбільш ефективного використання об'єкта є його перевірка на максимум прибутку. На цьому етапі серед усіх юридично дозволених, фізично можливих та економічно доцільних варіантів використання обирається той, що здатний приносити максимум прибутку його власнику, а відповідно і визначає максимальну вартість самого об'єкту, що оцінюється.

Аналіз існуючих на ринку пропозицій до оренди об'єктів різного функціонального призначення відповідним чином показує більш високий рентний рівень вартості таких об'єктів, як оцінюваний, лише при його використанні в якості виробничо-складських площ. Таким чином, існуючий варіант використання об'єкта в якості виробничо-складських площ може бути розглянуто в рамках цієї оцінки як такий, що відповідає принципу найбільшої прибутковості.

Таким чином, виходячи з існуючих загальних характеристик об'єкта та проведеного аналізу варіантів фізично можливого, юридично дозволеного та економічно доцільного та найбільш прибуткового, найбільш ефективним використанням оцінюваного об'єкта можна розглядати використання в якості виробничо-складських площ.

9. ВИБІР МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДО ОЦІНКИ ОБ'ЄКТА

В процесі проведення оцінки об'єктів нерухомого майна, звичайно, у практиці можуть бути застосовані три методичні підходи – витратний, дохідний та порівняльний. Вибір підходів, що використовуються під час оцінки конкретного об'єкта нерухомого майна, визначається:

- метою оцінки;
- вибраною базою оцінки;
- характеристиками оцінюваних об'єктів.

Отже, для обґрунтування загальної методології визначення вартості представленого до оцінки об'єкту та вибору методичних підходів які можуть бути застосовані до його оцінки, справедливим буде співставити та проаналізувати всі три основні фактори, а саме: мету із якою проводиться ця оцінка, вибрану базу оцінки та існуючі характеристики оцінюваного об'єкта.

В даному випадку, згідно умов укладеного договору на проведення робіт з оцінки майна в якості бази оцінки Замовником було визначено ринкову вартість об'єкта.

Метою проведення робіт з оцінки майна є визначення ринкової вартості для продажу. Проведений аналіз можливих альтернативних варіантів використання засвідчив, що виходячи з існуючих загальних характеристик об'єктів та варіантів фізично можливого, юридично дозволеного та економічно доцільного та найбільш прибуткового, найбільш ефективним використанням приміщень можна розглядати в якості виробничо-складських площ. Зазначене, відповідно повинно суттєво впливати на можливість застосування трьох існуючих методичних підходів до його оцінки, а саме витратного, порівняльного та дохідного.

Одним з базових, але не дуже часто застосовуваних підходів до оцінки об'єктів нерухомого майна є **витратний підхід.** Ґрунтується витратний підхід на врахуванні принципів корисності і заміщення. В своїй основі витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення оцінюваного об'єкту. Визначений показник вартості відтворення або заміщення в подальшому коригується на показник суми існуючого поточного зносу (знецінення) об'єктів. Основними методами витратного підходу звичайно є метод прямого відтворення та метод заміщення. Під час застосування методу прямого відтворення або методу заміщення використовуються вихідні дані про об'єкт оцінки, інформація про показники вартості відтворення або заміщення об'єктів оцінки чи подібного майна в сучасних цінах або середньостатистичні показники, які узагальнюють умови його відтворення або заміщення в сучасних цінах.

Результатом такої оцінки відповідно є залишкова вартість заміщення або відтворення оцінюваних об'єктів. Визначена на основі витратного підходу вартість об'єктів, звичайно дає, на перший погляд, досить аргументовані результати. Ґрунтується витратний підхід на тому факті, що розумно діючий покупець, виявляючи належну розсудливість, навряд заплатить за об'єкт нерухомого майна більшу суму, ніж та, у яку йому обійдеться одержання відповідного об'єкта оцінюваному, по значенню та якості об'єктів в доступний для огляду період та без істотних затримок.

Ключовим моментом кожної з оцінок в рамках витратного підходу є об'єктивних результатів, а саме достовірність проведених розрахунків такої оцінки. Складність як раз і є в двох основних складових визначення вартості об'єктів: визначення його вартості відтворення чи заміщення та вартості одержання відповідного об'єкта оцінюваному. Визначити поточну вартість відтворення або заміщення такого об'єктів із високою достовірністю є дуже складним завданням, що потребує великою кількості вихідних даних та застосування відповідного рівня кваліфікації спеціалістів зовсім не оціночного напрямку (в даному випадку спеціалістів будівельників, що складають кошторисні розрахунки вартості зведення відповідних оцінюваному об'єктів). Звичайно даний підхід до оцінки може привести до достатньо об'єктивних результатів, лише якщо можливо дуже достовірно оцінити реальні величини витрат потенційного інвестора щодо будівництва відповідного оцінюваному об'єктів в існуючих на дату оцінки поточних ринкових цінах. Використання певних укрупнених показників при визначенні вартості таких об'єктів, як оцінюваний, може призвести до дуже суттєвої похибки в остаточному результаті.

Другим, не менш важливим фактором, не дуже частого використання витратного підходу до оцінки об'єктів нерухомого майна є цілком наявні існуючі принципові відмінності між величиною інвестиційних витрат інвестора та їх фактичною ринковою вартістю. З точки зору розумно діючого інвестора дійсна ринкова

вартість вже зведеного та введеного в експлуатацію об'єктів комерційного призначення повинна бути значно вищою за понесені ним витрати, як майна, що за своїм призначенням повинно приносити певний прибуток його власнику. Важливим фактором тут є відповідність попиту та пропозиції на ринку нерухомого майна, а саме достатня стабільність ринку.

В сучасних умовах існуючої фінансової кризи в країні говорити про будь-яку відповідність попиту та пропозиції на ринку нерухомого майна, а крім того про певну стабільність ринку є недоречним. Отже, за наявної ринкової ситуації, існуюча витратна частина вартості зведення об'єктів дуже рідко відповідає ринковому рівню вартості його продажу (в деяких випадках цей показник виходить навіть значно вищим за ринковий рівень можливості продажу об'єктів). Зазначене, відповідно, на сьогоднішній день, і обмежує надійність результатів цього підходу.

Ще одним не менш важливим фактором, при визначенні загальної методології розрахунку вартості об'єктів, є положення п.6 Національного стандарту №2 в якому зазначено, що витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу якого є обмеженим, 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 разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне.

Підводячи підсумок наведеному, можна зазначити, що достовірність результатів, які можна отримати в рамках витратного підходу, в даному випадку є досить обмеженою і може носити тільки інформативний характер, а показник вартості отриманий за даним підходом не дасть підстав розглядати його таким, що може відповідати дійсній ринковій вартості об'єктів. Отже, застосовувати цей підхід до визначення вартості оцінюваного об'єкта є не доцільним. Відповідно, достовірне визначення вартості представленого до оцінки об'єктів може бути проведено лише на підставі інших існуючих методичних підходів, а саме порівняльного чи дохідного, можливість застосування яких буде проаналізовано далі.

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

Основний принцип, на якому ґрунтується цей підхід, принцип найбільш ефективного використання. Полягає зазначений принцип в урахуванні залежності ринкової вартості об'єктів оцінки альтернативних варіантів його використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в

результаті якого вартість об'єктів оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними. Базується дохідний підхід на визначенні вартості об'єктів нерухомості на основі поточної вартості очікуваних доходів від володіння цим об'єктом. У оціночній практиці широкого застосування набув розрахунок за методом прямої капіталізації чи методом дисконтування грошових потоків, що виникають від надання об'єктів оцінки в оренду.

Ринок оренди відповідних приміщень останнім часом займає досить великий сектор. Тому показник вартості отриманий у рамках доходного підходу звичайно достатньо адекватно віддзеркалює уявлення та перспективи потенційного інвестора про об'єкт як про джерело прибутку, та відображає існуючий безпосередній зв'язок між розміром інвестицій і перевагами від комерційного використання об'єктів. Отже, використати даний підхід, при визначенні вартості об'єкта оцінки буде цілком справедливо.

При застосуванні **порівняльного підходу** вартість оцінюваних об'єктів визначається виходячи з порівняння цін продажу аналогічних об'єктів. Ґрунтується порівняльний підхід на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. В свою чергу ці принципи відображають та передбачають наступне:

- принцип попиту та пропонування відображає співвідношення пропонування та попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, що можуть призвести до змін у співвідношенні пропонування та попиту на подібне майно;
- принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання майна не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку.

Передбачає порівняльний підхід аналіз цін продажу та пропонування подібних об'єктів із відповідним коригуванням існуючих відмінностей між ними. Загальним для методів порівняльного підходу, в даному випадку є етап формування переліку подібних об'єктів, що використовуватимуться як об'єкти порівняння, та збирання інформації про них. Перелік подібних об'єктів звичайно формується з урахуванням таких критеріїв, як належність об'єктів певній галузі, позиціонування об'єктів в певному сегменті ринку збуту послуг, особливостей розташування об'єктів, його фізичних характеристик та інших суттєвих критеріїв.

Правомірність застосування такого підходу базується на тому факті, що раціональний покупець не заплатить за об'єкт більшу суму ніж пропонуються до продажу на ринку відповідні об'єкти-аналоги. Кожний схожий об'єкт, що

пропонується на ринку до продажу, чи вже був проданий, співставляється з оцінюваним, а його вартість коригується на певні множники, що відображають всі суттєві відмінності між об'єктами. В даному випадку, проведений попередній аналіз спеціалізованих інформаційних видань з купівлі-продажу нерухомого майна за останній місяць підтверджує можливість використання даного підходу при визначенні вартості об'єктів оцінки.

Таким чином, виходячи з проведеного вище аналізу, в даному випадку для визначення вартості представленого до оцінки об'єкта розрахунок може бути проведений за двома методичними підходами, а саме: порівняльним та дохідним. Загальну методологію визначення вартості об'єктів в рамках порівняльного та дохідного підходів буде наведено у відповідних розділах визначення вартості об'єкта.

10.ЗАГАЛЬНА МЕТОДОЛОГІЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВЕЛИЧИН ПОПРАВОК ДЛЯ ПРОДАЖУ ТА ОРЕНДИ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТІВ ПОРІВНЯННЯ

При співставленні об'єктів порівняння в рамках порівняльного та дохідного підходів Оцінювачем були використані коригуючи поправки. Значення поправок в більшості є суб'єктивною думкою Оцінювачів, що заснована на досвіді та здоровому глузді.

Наявність на ринку об'єктів порівняння, що відрізнялися б один від одного лише за певним фактором, є поодинокими випадками. Вплив факторів та чутливість ціни до них можливо визначити з використанням статистично-математичних методів за умови використання широкої вибірки об'єктів порівняння.

У зв'язку з тим, що Оцінювачі мають можливість досліджувати ринок лише за цінами пропонування до продажу об'єктів нерухомості, а не за цінами реальних угод купівлі-продажу є неможливим дослідження «чистого» ринку, ціна на якому дійсно формується лише попитом та пропозицією.

У якості одиниці порівняння Оцінювачем обирається ціна за 1 кв.м в гривнях (без урахування податку на додану вартість) загальної площі об'єкта нерухомості. Коригування вартості підібраних до порівняння аналогів буде проведене у відсотках по кожному з ціноутворюючих факторів враховуючи їх пріоритетність.

Можливість поступки власника в ціні при продажу чи оренді об'єкта.
В даному випадку, в якості вихідних даних, використовувалася інформація про ціни пропозиції до продажу (оренди) об'єктів нерухомого майна. Враховуючи, що ціна пропозиції, як правило, не є остаточною величиною за якою укладається угода (майже завжди присутній торг продавця та покупця), справедливим буде скоригувати вищенаведені показники.

Звичайно, величина найбільш ймовірної поступки власника в ціні при достатньо активному ринку є доволі незначною та інколи умовною величиною, однак сьогодні, зважаючи на існуючу стагнацію ринку нерухомості формалізувати, зазначений показник інколи достатньо складно. Прояви світової фінансової кризи в секторі «реальної» економіки звичайно відображаються на зниженні активності на ринку нерухомості, який на думку багатьох операторів ринку практично «завмер».

Статистика кількості укладених угод з купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна є невтішною. Кількість укладених угод по об'єктів нерухомого майна останнім часом є нікчемно малою. Результат фінансової кризи проявляється в повному неспівпадінні цін пропозицій продажу і цін реальних угод. Проведене Оцінювачем опитування декількох спеціалістів провідних агенцій нерухомості, визначило певні особливості поводження суб'єктів на ринку:

- величина можливої поступка власника в ціні продажу об'єкта суттєво залежить від його нагальної потреби у грошах. В залежності від ситуації в якій знаходиться продавець, які пов'язані в першу чергу з його потребою в коштах, поступка в ціні вартості продажу об'єкта може сягати непередбачуваних значень;
- продаж об'єкта нерухомості по певній ціні, у деяких власників є майже єдиним способом вирішення фінансових проблем і вони «тримають» ціну в надії знайти того єдиного покупця, якого влаштує їх ціна (при незначному торгу);
- з точки зору покупця, який зазвичай потребує залучення певних кредитних ресурсів при придбанні об'єкта нерухомості, ринок є також дуже обмеженим. Існуючі кредитні ставки, що декларують банки є надзвичайно високими.

Саме в таких існуючих умовах ринку, величина поступки продавця в ціні, може, знаходиться доходити до 10 відсотків, а інколи сягати і 20 та більше відсотків попередньо заявленої вартості продажу.

В даному випадку, користуючись принципом розумної обережності оцінок для відповідного відображення ринкового рівня вартості оцінюваного об'єкта, виконавець вважає справедливим для коригування показників вартості прийняти значення на рівні мінус 20 відсотків для порівняльного підходу та на рівні мінус 15 відсотків для дохідного підходу.

Необхідність оплати послуг посередників при продажу (оренді) майна (спеціалістів агенцій нерухомості).

Супроводження операцій з купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна виконують агенції нерухомості. Зазвичай спеціалісти агенцій нерухомості супроводжують об'єкт з самого початку виставлення об'єкта на продаж до кінцевого результату – безпосередньо оформлення договору купівлі-продажу. Величина вартості послуг

посередника, як правило, знаходиться в межах 1 - 5 % від узгодженої сторонами вартості продажу об'єкту. В даному випадку, Виконавець вважає справедливим провести коригування за даним фактором для порівняльного та дохідного підходу на рівні 3%.

Зміст наявних прав щодо земельної ділянки на якій розміщено будівлю обумовлює різницю у наявності прав.
В даному випадку мається на увазі склад наявних прав на земельну ділянку, тобто в якому правовому режимі земельна ділянка відноситься до власника об'єкту на якій розміщено об'єкт нерухомості. В практиці виділяють декілька таких правових режимів, а саме: земельна ділянка на праві власності, постійного користування та на умовах оренди.

У випадках коли, право власності прийнятих до порівняння об'єктів є цілком ідентичними коригувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно. Для узгодження існуючих відмінностей та відповідного відображення вартості представлених до оцінки об'єктів нерухомого майна цілком справедливим навпаки буде провести відповідні коригування вартості підібраних до порівняння аналогів, що мають певні характерні відмінності на склад наявних прав на земельну ділянку.

Аналіз продажу об'єктів нерухомості в регіоні, де розміщено об'єкт оцінки свідчить, що для продавця є суттєвою складовою права щодо земельної ділянки та має великий вплив на вартість пропонування нерухомості на ринку. В даному випадку комплекс розташовується на двох орендованих земельних ділянках, тому аналоги до даного об'єкта підбирались з відповідними правами на земельні ділянки.

Дата пропозиції до продажу (оренди) об'єкта.
Різниця в часі між операціями з продажу, звичайно пов'язана із зміною ринкових умов. В даному випадку, джерелом вихідних даних у проведених розрахунках є поточна інформація про ціни пропозицій до продажу на ринку подібних об'єктів нерухомості, що опубліковану в спеціалізованих періодичних виданнях в період близько до одного місяця порівняно із датою оцінки. Виходячи з зазначеного вище, коректування вартості підібраних до порівняння аналогів по даному фактору не проводилось.

Умови продажу (оренди) об'єкта.
Згідно з наданими спеціалістами агенцій нерухомості даними всі прийняті до порівняння об'єкта мають досить звичайні умови продажу (продаж об'ємів є вільним, умови фінансування обраних до порівняння об'єктів є звичайними). Приймаючи до уваги відповідність умов продажу об'єктів порівняння коригування їх вартості проводитися не буде.

Правовий статус об'єкта, що пропонується до продажу (оренди).
Право власності - це врегульовані законом суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження майном.

Звичайно кожен об'єкт нерухомого майна - це земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка із поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, а саме: будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, яке відповідно до законодавства відноситься до нерухомого майна. Земельна ділянка являє собою частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Земельне поліпшення - результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості.

До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо).

Отже, в даному випадку, аналізується відповідність прав щодо земельної ділянки, на якій розташовані земельні поліпшення ділянки та безпосередньо права на земельні поліпшення ділянки, а саме: будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, яке відповідно до законодавства відноситься до нерухомого майна.

В даному випадку, проведене опитування представників агенцій нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти до продажу, визначило, що кожен з власників має відповідним чином посвідчені згідно з чинним законодавством права на земельні ділянки та відповідні права на будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, яке відповідно до чинного законодавства відноситься до нерухомого майна, що розташоване на цих земельних ділянках.

Загальні характеристики наявних прав на підібрані до порівняння об'єкти наведено у відповідних розділах Звіту.
Звичайно, деякі з підібраних до порівняння аналогів як і оцінювані об'єкти мають свій власний певний зміст прав володіння, користування та розпорядження щодо земельних ділянок, на яких вони розташовані, та щодо будівель, споруд, їх частини, а також іншого майно, яке відповідно до законодавства відноситься до нерухомого майна. Зазначене, відповідно говорить про їх дещо більшу чи меншу комерційну привабливість, а відповідно і певну вартість одиниці площі.

У випадках коли, ці права є цілком ідентичними коригувань вартості підібраних до порівняння об'єктів, проводити не доцільно. При наявності певних суттєвих відмінностей, для узгодження вартісних показників цілком доцільним буде провести відповідні коригування вартості підібраних до порівняння аналогів.

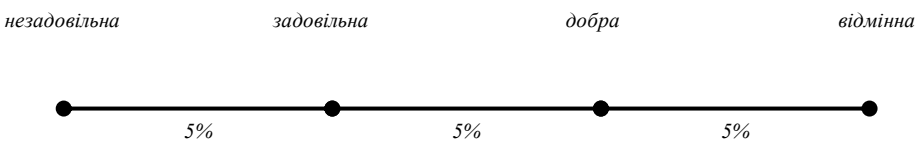
Прийняті показники коригувань вартості підібраних до порівняння об'єктів буде наведено у відповідних розділах Звіту.

Транспортна доступність об'єкта в межах міста.
В даному випадку мається на увазі вдале поєднання розташування і рівня розвитку транспортної інфраструктури частини населеного пункту де розташовано об'єкт. Зручне розташування об'єкта відносно основних транспортних артерій населеного пункту, його гарна транспортна доступність звичайно дуже підвищують комерційну привабливість такого об'єкта. Можливість без перешкод та з мінімальним витратами часу дістатися від об'єкта до будь-якої необхідної частини населеного пункту чи частини району, як власним авто так і громадським транспортом, звичайно підвищує комерційну привабливість об'єкта, а відповідно і його вартість.

В даному випадку, звичайно кожен з підібраних до порівняння об'єктів як і оцінюваний мають свої власні певні особливості розташування і транспортної доступності, що відповідно буде говорити про їх дещо більшу чи меншу комерційну привабливість, а відповідно і вартість одиниці площі.

В даному випадку, розташування об'єкта оцінки та порівнюваних об'єктів буде класифіковано за такими ознаками: відмінна, добра, задовільна, незадовільна. Виходячи з проведеного опитування представників агенцій нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти до продажу, було визначено, що кожен з об'єктів нерухомого майна дійсно має певні характерні йому особливості транспортної доступності. Загальні характеристики особливостей розташування підібраних до порівняння об'єктів наведено у відповідних розділах Звіту.

Величини коригувань вартості об'єктів між розташованими найближчими в наведеному вище ряді ознаками будуть складати 5% та проводитися згідно з нижченаведеної схеми:



При наявності певних суттєвих відмінностей, для узгодження існуючих вартісних показників будуть проведені відповідні коригування вартості таких об'єктів, у відповідності до прийнятих вище критеріїв. У випадках коли, характеристики підібраних до порівняння аналогів, за фактором транспортної доступності будуть збігатися коригувань вартості підібраних до порівняння об'єктів, проводити не доцільно. Прийняті показники коригувань вартості підібраних до порівняння об'єктів буде наведено у відповідному розділі Звіту.

Рівень комерційної привабливості відносно місцезнаходження об'єкта.
Звичайно дуже важливим фактором розташування об'єкта нерухомого майна є рівень розвитку соціальної інфраструктури частини населеного пункту, в межах якої розміщено об'єкт, що інколи є одним з головних ціноутворюючих факторів при формуванні власниками його ціни продажу. Добре розвинута соціальна інфраструктура в частині населеного пункту, де розташовано об'єкт, визначає безпосередньо рівень комерційної привабливості нерухомості тут.

Зазвичай це відображається в наявності навколо об'єкта сучасних житлових комплексів, шкіл, дитячих садочків, лікувальних закладів, закладів побутового обслуговування населення (перукарень, салонів краси, пралень, майстерень по ремонту взуття тощо), торгівельних комплексів та звичайних продовольчих магазинів, магазинів одягу та взуття, місць відпочинку (розважальні центри, кінотеатри, ресторації та кав'ярні),

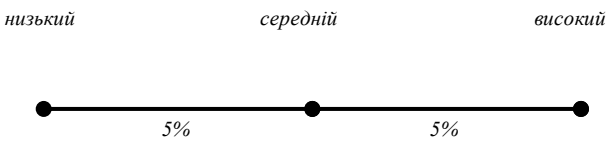
Громадські будівлі та житлові будинки частинах міста і з високим рівнем розвитку соціальної інфраструктури зазвичай є переважно реконструйованими, фасади більшості будинків відновлені. Навколо в таких частинах міста зазвичай є достатньо об'єктів, що є затребуваними в бізнесі (офісні-центри та банківські установи). Інколи також присутні і об'єкти туристичного бізнесу (готельні комплекси, місця рекреаційного призначення (парки, сквери, історичні пам'ятки), що в цілому опосередковано впливає на рівень підтримуваного благоустрою та екологічного стану навколишнього середовища в цій частині міста, а відповідно відзначається на кількості та інтенсивність руху перехожих тут.

Підсумовуючи зазначене, можна зазначити, що саме доглянуті із гарним рівнем розвитку соціальної інфраструктури частини населеного пункту відповідно відзначаються значно вищим рівнем вартості нерухомості. Звичайно кожен з підібраних до порівняння аналогів має свої власні певні особливості розташування, що відповідно буде говорити про дещо більшу чи меншу привабливість цього об'єкту порівняно з оцінюваним. Зазначене відповідним чином відзначається і на вартості його пропозиції до продажу.

Виходячи з проведеного опитування представників агенцій нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти до продажу (оренди), було визначено, що кожен з об'єктів нерухомого майна дійсно має певні характерні йому особливості рівня розвитку соціальної інфраструктури частини міста де вони розташовані. Загальні характеристики особливостей розташування підібраних до порівняння об'єктів наведено у відповідних розділах Звіту.

В даному випадку, розташування порівнюваних об'єктів за фактором рівень розвитку соціальної інфраструктури буде класифіковано за такими основними ознаками, а саме: високий, середній, низький. Така класифікація була визначена

відносно районів населеного пункту, де розташовано об'єкт оцінки. Тобто, якщо об'єкт порівняння розташований в промисловому районі населеного пункту, коригування в даному випадку не проводиться і навпаки. Величини коригувань вартості об'єктів між розташованими найближчими в наведеному вище ряді ознаками будуть складати 5% та проводитися згідно наведеної нижче схеми:



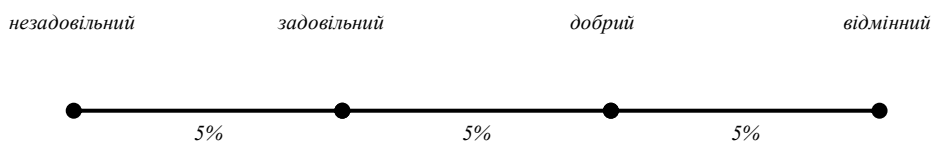
При наявності певних відмінностей між об'єктами порівняння, для узгодження та відповідного відображення вартості представленого до оцінки об'єкта нерухомого майна цілком справедливим буде провести відповідні коригування вартості таких об'єктів. У випадках коли, за цим фактором об'єкти порівняння будуть схожі коригування їх вартості проводити відповідно буде не доцільним. Прийняті показники коригувань вартості підібраних до порівняння об'єктів буде наведено у відповідному розділі Звіту нижче.

Технічний стан будівель та споруд.
Технічний стан, в якому знаходиться об'єкт нерухомого майна, що пропонується до продажу чи оренди, дуже суттєво впливають на його вартість. Звичайно, більш високу вартість, як правило мають об'єкти нерухомого майна із відмінним технічним станом.

В даному випадку, кожен з підібраних до порівняння аналогів звичайно має певні особливості технічного стану, які можуть як були схожими з оцінюваним об'єктом нерухомого майна так і відрізнятися. Зазначене цілком справедливо чи дещо збільшує привабливість чи навпаки зменшує привабливість, а відповідно і вартість одиниці площі такого об'єкта порівняно з оцінюваним.

В даному випадку, технічний стан об'єкта оцінки та порівнюваних об'єктів буде класифіковано за такими ознаками: незадовільний, задовільний, добрий та відмінний технічний стан.

У випадках коли, технічний стан об'єктів порівняння буде різним, для узгодження існуючих відмінностей та відповідного відображення вартості оцінюваного об'єкта будуть проведені відповідні коригування вартості підібраних до порівняння аналогів. Величини коригувань вартості об'єктів між розташованими найближчими в наведеному вище ряді ознаками будуть складати 5% та проводитися згідно з наведеною нижче схемою:



У випадках коли прийняті до порівняння об'єкти за цим фактором будуть схожими проводити будь-які коригування їх вартості буде не доцільним. Прийняті, виходячи з наявних відмінностей підібраних до порівняння та оцінюваного об'єкта показники коригувань їх вартості наведено відповідному розділі Звіту.

Стан прилеглої до будівель та споруд території.
Вартість об'єкта залежить від рівня благоустрою, а саме ступеню упорядкованості прилеглої до об'єкта території. Більш високу вартість, як правило, має благоустроєна (упорядкована) територія. Звичайно небезпечні геологічні характеристики території (земельної ділянки) дуже ускладнюють її забудову. Непередбачувана небезпека зсувів та ерозії ґрунту, підтоплення ґрунтовими водами тощо інколи взагалі призводить до неможливості забудови території.

В даному випадку, прилеглу до об'єкта територію буде класифіковано за двома основними ознаками, а саме: впорядкована та невпорядкована. При наявності певних суттєвих відмінностей в характеристиках території за цим фактором, для узгодження вартісних показників цілком доцільним буде провести відповідні коригування вартості підібраних до порівняння аналогів. У випадку коли одна з підібраних до порівняння територія буде мати суттєві відмінності за цим фактором для відповідного відображення вартості оцінюваних будуть проведені відповідні коригування. Величини коригувань вартості між об'єктами порівняння як не співпадають за наведеними характеристиками будуть складати 5%.

В тих випадках, коли характеристики об'єктів будуть збігатися проводити будь-які коригування їх вартості буде не доцільним. Прийняті показники коригувань вартості підібраних до порівняння об'єктів буде наведено у відповідному розділі Звіту.

Наявність місць для паркування автомобілів.
Наявність місць для паркування відіграє важливу роль в ціноутворенні об'єктів нерухомості комерційного призначення, і дуже особливо в центральній частині міста.

В даному випадку, кожен з підібраних до порівняння аналогів має свої власні характеристики, а саме: чи має відповідним чином обладнані місця для паркування автомобілів чи ні. Зазначене цілком справедливо чи дещо збільшує привабливість чи навпаки зменшує привабливість такого об'єкта, а відповідно і вартість одиниці його площі порівняно з оцінюваним об'єктом.

В даному випадку, наявність у об'єкта оцінки та порівнюваних об'єктів місця для паркування автомобілів буде класифіковано за двома ознаками, а саме: так чи ні. У випадках коли, розташування об'єкта оцінки і об'єктів порівняння є різним, цілком доцільним буде провести відповідні коригування вартості об'єктів. Величина коригування вартості об'єктів буде складати плюс чи мінус 5%. У випадках коли, характеристики розташування об'єктів порівняння є цілком ідентичними, коригувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводитися не будуть.

Розмір (загальна площа) об'єкта.
Одним з ціноутворюючих факторів об'єктів нерухомого майна, є їх загальна площа, яка безпосередньо впливає на її ринкову вартість. Звичайно, існуючі на ринку пропозиції до продажу (оренди) об'єктів нерухомого майна показують певну залежність від їх загальної площі.

Площа об'єкта має суттєвий вплив при формуванні її власником ціни пропозиції продажу (оренди). Звичайно, в міру збільшення чи зменшення площі будь-якого об'єкта, що пропонується до продажу (оренди) спостерігається зміна його вартості пропозиції до продажу.

Співставлення існуючих на ринку пропозицій до продажу різних за площею об'єктів, визначає, що при збільшенні їх загальної площі, вартість одиниці площі буде мати є цілком природну тенденцію до зниження. В міру зменшення площі пропонованого до продажу об'єкта, звичайно вартість одиниці його площі, підвищується. Існуючий взаємозв'язок між площею та ціною пропозиції до продажу об'єктів цілком відповідає законам попиту та пропозиції на ринку, а саме еластичності попиту. Детально аналізуючи саме цей фактор, можна простежити відповідні залежності та відобразити їх певні математичній моделі.

В даному випадку, кожен з підібраних до порівняння об'єктів звичайно має певну площу, відповідно як близьку до оцінюваних так і дещо більшу чи меншу, що може як збільшувати чи навпаки зменшувати вартість їх одиниці площі. На основі проведених опитувань представників агенцій нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти до продажу (оренди), було визначено відповідні площі кожного об'єкта. Показники загальної площі кожного з підібраних до порівняння об'єктів наведено у відповідних розділах Звіту.

При визначенні величини коригування вартості підібраних до порівняння об'єктів, можуть бути застосовані декілька методів. Один з них - метод парних продажів. Зазвичай показник коригування за цим методом будується на лінійній залежності, яка не завжди коректно відображає економічну природу явищ при кількості факторів ціноутворення більше одного, що не покращує достовірність оцінки.

В даному випадку, було використано одну з рекомендованих математичних моделей, яка з більшою точністю дозволяє обчислити величину поправки на

відмінності в загальній площі об'єктів. Значення показника коригування на відмінності в площі об'єктів, в даному випадку було, визначено наступним чином:

$$К_п = (S_a/S_o)^b, \text{ де}$$

Кп – значення показника коригування на відмінності в площі підібраного до порівняння об'єкта та оцінюваного об'єкта;
Sa – площа підібраного до порівняння об'єкта;
So – площа оцінюваного об'єкта;
b – коефіцієнт гальмування.

Таким чином, у випадку коли якийсь з підібраних до порівняння об'єктів буде мати певні відмінності в загальній площі з оцінюваними, для відповідного відображення вартості оцінюваного об'єкта, будуть проведені відповідні коригування вартості об'єктів порівняння. У випадках коли площі прийнятих до порівняння об'єктів будуть схожими, проводити будь-які коригування їх вартості буде недоцільним. Прийняті, виходячи з наявних відмінностей підібраних до порівняння та оцінюваного об'єкта показники коригувань їх вартості наведено відповідному розділі Звіту.

Наявність залізничної колії.
Наявність залізничної колії відіграє важливу роль в ціноутворенні об'єктів нерухомості комерційного призначення.

В даному випадку, кожен з підібраних до порівняння аналогів має свої власні характеристики, а саме: чи має об'єкт порівняння на своїй території залізничні колії чи ні. Зазначене цілком справедливо чи дещо збільшує привабливість чи навпаки зменшує привабливість такого об'єкта, а відповідно і вартість одиниці його площі порівняно з оцінюваним об'єктом.

В даному випадку, наявність у об'єкта оцінки та порівнюваних об'єктів залізничної колії буде класифіковано за двома ознаками, а саме: так чи ні. У випадках коли, наявність чи не наявність залізничної колії об'єкта оцінки і об'єктів порівняння є різним, цілком доцільним буде провести відповідні коригування вартості об'єктів. Величина коригування вартості об'єктів буде складати плюс чи мінус 5%. У випадках коли, характеристики розташування об'єктів порівняння є цілком ідентичними, коригувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводитися не будуть.

Відмінності елементів внутрішньої інфраструктури об'єктів.
Наявність елементах внутрішньої інфраструктури об'єктів значно підвищує їх вартість. Звичайно, більш високу вартість, як правило мають об'єкти нерухомого майна із повним переліком елементів внутрішньої інфраструктури. В даному випадку, кожен з підібраних до порівняння аналогів має свої власні особливості

елементів внутрішньої інфраструктури, як схожі з оцінюваними об'єктами нерухомого майна так і навпаки. Зазначене цілком справедливо чи дещо збільшує привабливість чи навпаки зменшує привабливість, а відповідно і вартість одиниці площі такого об'єкта.

Виходячи з проведеного опитування представників агенцій нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти до продажу, було визначено основні комунікації які наявні у кожного об'єкта. Наявні комунікації кожного об'єкта підібраних до порівняння об'єктів наведено у відповідних розділах «Загальна характеристика прийнятих до порівняння аналогів». У випадках коли, характеристики наявних елементів внутрішньої інфраструктури об'єктів порівняння є цілком ідентичними із оцінюваними об'єктами, коригувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно. Для узгодження існуючих відмінностей та відповідного відображення вартості представлених до оцінки об'єктів нерухомого майна цілком справедливим навпаки буде провести відповідні коригування вартості підібраних до порівняння аналогів, що мають певні характерні відмінності. Прийняті, виходячи з визначених відмінностей, коригування вартості підібраних до порівняння об'єктів наведено відповідних розділах Звіту.

10.1. Порядок узгодження отриманих показників поправок (коригувань) вартості підібраних об'єктів порівняння

На підставі проведеного аналізу існуючих факторів ціноутворення на ринку об'єктів нерухомого майна та виявлених факторів відмінностей підібраних об'єктів порівняння далі у відповідних розділах Звіту будуть проведені розрахунки та визначення вартості одиниці площі представленого до оцінки об'єкту.

В результаті проведеного аналізу існуючих відмінностей між об'єктами порівняння та визначення величин поправок за кожним з наведених вище факторів порівняння буде встановлена загальна інтегральна поправка, як підсумок всіх визначений поправок, яка і буде застосована до показників вартості підібраних до порівняння об'єктів порівняння. Поправки, що будуть застосовані в рамках порівняння об'єктів будуть прийняті у вигляді коефіцієнтів (відсотків) чи у вигляді грошових сум, або шляхом комбінування зазначених способів.

11. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЗА ПОРІВНЯЛЬНИМ ПІДХОДОМ

11.1. Загальна методологія визначення вартості комплексу будівель за порівняльним підходом

В рамках цього методичного підходу вартість об'єкта оцінки буде визначено в порівнянні з ціною продажу аналогічних об'єктів. Основою застосування даного підходу є той факт, що вартість об'єкта оцінки безпосередньо пов'язана з ціною продажу аналогічних. Під час застосування цього методичного підходу виконавцем будуть виконані наступні оціночні процедури:

- підбір об'єктів подібних до оцінюваного, що пропонуються до продажу, та які можливо розглядати в якості аналогів оцінюваного об'єкта;
- визначення одиниці, елементів порівняння об'єкта оцінки та відібраних об'єктів-аналогів;
- визначення відмінностей в характеристиках об'єкта оцінки та відібраних об'єктів-аналогів та загальної методології проведення коригувань вартості порівнюваних об'єктів;
- розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом врахування величин коригуючих поправок між підібраними до порівняння об'єктами та об'єктом оцінки.

Дані про ціни пропозицій до продажу будуть складати вибірку. Кожен об'єкт, що буде підібрано до порівняння буде співставлено з оцінюваним об'єктом. У ціну порівнюваного об'єкту будуть внесені відповідні поправки, що будуть відбивати істотні розходження між ними.

Одиницею порівняння об'єктів-аналогів та об'єкта оцінки, в даному випадку, буде розглянуто одну з універсальних фізичних характеристик об'єктів нерухомого майна - одиницю загальної площі (вартість пропозиції до продажу 1 кв.м загальної площі об'єкта). В якості елементів порівняння буде розглянуто наступні фактори:

- можливість поступки продавця в ціні продажу об'єкта;
- наявність у вартості пропозиції до продажу податку на додану вартість;
- зміст наявних прав щодо земельної ділянки;
- дата пропозиції до продажу об'єкта;
- умови продажу об'єкту;
- зміст наявних прав щодо будівель та споруд;
- транспортна доступність об'єкта в межах міста;
- рівень комерційної привабливості відносно місцезнаходження об'єкту;
- технічний стан будівель та споруд;
- стан прилеглої до будівель та споруд території;
- наявність місць для паркування автомобілів;

- під'їзні шляхи;
- загальна площа об'єктів, кв.м;
- підключення до інженерних мереж;
- наявність залізничної колії.

Поправки, що будуть застосовані в рамках порівняння об'єктів будуть прийняті у вигляді коефіцієнтів (відсотків) чи у вигляді грошових сум, або шляхом комбінування зазначених способів. Загальну методологію проведення коригувань між об'єктами порівняння наведено в попередніх розділах.

Із пропонованих в період виконання робіт з оцінки об'єкта було відібрано найбільш типові пропозиції, які можливо розглядати в якості аналогів оцінюваних об'єктів. Для визначення загальних характеристик підібраних до порівняння об'єктів, Оцінювачем було проведено опитування спеціалістів агенцій нерухомості компаній та в деяких випадках безпосередньо власників об'єктів нерухомого майна, які пропонували їх до продажу.

Отримані на підставі проведеного опитування дані були узагальнені. Характеристики підібраних до порівняння аналогів наведено в наступному розділі.

11.2 Загальна характеристика об'єктів порівняння

Фактори коригування об'єктів порівняння	Об'єкт порівняння №1	Об'єкт порівняння №2	Об'єкт порівняння №3	Об'єкт порівняння №4
Місцезнаходження об'єктів	Харківська обл., Харківський р., м. Дергачі, р-н вул. 23-го Серпня	Харківська обл., Ізюмський р., м. Ізюм, вул. Московська	Харківська обл., Краснокутський р., смт. Костянтинівка	Харківська обл., Богодухівський р., м. Валки
Джерело інформації	https://www.olx.ua/d/obyavlenie/prodazha-osz-1500-kv-m-dergachi-IDGw60j.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=9	https://obyava.ua/ru/prodam-pomeshcheniya-na-uchastke-2102709.html#show	https://ybiz.com.ua/property/sklad-1118-kv-m/	https://ua.m2bomber.com/obj/739514410/view/commercial-sell/bogoduhivskii-raion-8-11803996/prodaza-atp-16341-harkovskaa-obl-g-valki
Ціна пропозиції до продажу будівель та споруд, USD	53 000,00	39 900,00	37 000,00	119 000,00
Ціна пропозиції до продажу будівель та споруд, грн.	1 494 223,70	1 124 896,71	1 043 137,30	3 354 955,10
Ціна пропозиції до продажу, грн./кв.м	996,15	1 084,76	932,62	859,36
Наявність ПДВ у ціні пропозиції до продажу	так	так	так	так
Ціна пропозиції до продажу, грн./кв.м (без ПДВ)	830,13	903,97	777,18	716,13
Можливість поступки продавця в ціні при продажу об'єкта	можлива	можлива	можлива	можлива
Послуги посередників (ріелторів)	присутні	присутні	присутні	присутні
Зміст наявних прав щодо земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт	оренда	оренда	оренда	оренда
Дата пропозиції до продажу об'єкта	січень 2021 року	січень 2021 року	січень 2021 року	січень 2021 року
Умови продажу об'єкту	типові	типові	типові	типові
Зміст наявних прав щодо будівель та споруд	власність	власність	власність	власність
Транспортна доступність об'єкта в межах міста	середня	середня	середня	середня
Рівень комерційної привабливості відносно місцезнаходження об'єкта	середній	середній	низький	середній
Технічний стан будівель та споруд	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний
Стан прилеглої до будівель та споруд території	впорядкована	впорядкована	впорядкована	впорядкована
Наявність місць для паркування автомобілів	так	так	так	так
Під'їзні шляхи	асфальтовані	асфальтовані	асфальтовані	асфальтовані
Загальна площа об'єктів, кв.м	1 500,00	1 037,00	1 118,50	3 904,00
Підключення до інженерних мереж	так	так	так	так
Наявність залізничної колії	ні	ні	ні	ні

11.3. Розрахунок вартості продажу одиниці площі

Фактори коригування об'єктів порівняння	Об'єкт оцінки	Об'єкт порівняння №1	Об'єкт порівняння №2	Об'єкт порівняння №3	Об'єкт порівняння №4
Місцезнаходження об'єктів	Харківська обл., Краснокутський р., смт. Костянтинівка, вул. Кузнечна, 8	Харківська обл., Харківський р., м. Дергачі, р-н вул. 23-го Серпня	Харківська обл., Ізюмський р., м. Ізюм, вул. Московська	Харківська обл., Краснокутський р., смт. Костянтинівка	Харківська обл., Богодухівський р., м. Валки
Ціна пропозиції до продажу будівель та споруд, USD		53 000,00	39 900,00	37 000,00	119 000,00
Ціна пропозиції до продажу будівель та споруд, грн.		1 494 223,70	1 124 896,71	1 043 137,30	3 354 955,10
Ціна пропозиції до продажу, грн./кв.м		996,15	1 084,76	932,62	859,36
Наявність ПДВ у ціні пропозиції до продажу		так	так	так	так
Ціна пропозиції до продажу, грн./кв.м (без ПДВ)		830,13	903,97	777,18	716,13
Можливість поступки продавця в ціні при продажу об'єкта		можлива	можлива	можлива	можлива
Коригуючий відсоток		-20%	-20%	-20%	-20%
Послуги посередників (ріелторів)		присутні	присутні	присутні	присутні
Коригуючий відсоток		-3%	-3%	-3%	-3%
Зміст наявних прав щодо земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт	оренда	оренда	оренда	оренда	оренда
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Дата пропозиції до продажу об'єкта	січень 2021 року	січень 2021 року	січень 2021 року	січень 2021 року	січень 2021 року
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Умови продажу об'єкту	типові	типові	типові	типові	типові
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Зміст наявних прав щодо будівель та споруд	власність	власність	власність	власність	власність
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Транспортна доступність об'єкта в межах міста	середня	середня	середня	середня	середня
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Рівень комерційної привабливості відносно місцезнаходження об'єкту	низький	середній	середній	низький	середній
Коригуючий відсоток		-5%	-5%	-	-5,00%

Технічний стан будівель та споруд	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Стан прилеглої до будівель та споруд території	впорядкована	впорядкована	впорядкована	впорядкована	впорядкована
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Наявність місць для паркування автомобілів	так	так	так	так	так
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Під'їзні шляхи	асфальтовані	асфальтовані	асфальтовані	асфальтовані	асфальтовані
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Загальна площа об'єктів, кв.м	2 415,90	1 500,00	1 037,00	1 118,50	3 904,00
Коригуючий відсоток		-5,00%	-8,00%	-7,00%	5,00%
Підключення до інженерних мереж	так	так	так	так	так
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Наявність залізничної колії	ні	ні	ні	ні	ні
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Інтегральна поправка на існуючі відмінності між об'єктами		**-33,00%**	**-36,00%**	**-30,00%**	**-23,00%**
Відкориговане значення грн./кв.м (без ПДВ)		**556,19**	**578,54**	**544,03**	**551,42**

11.4. Узгодження отриманих показників вартості аналогів

Виходячи з вищенаведених розрахунків скориговані значення вартості в розрахунку на один кв.м загальної площі комплексу будівель, з урахуванням округлень показали такий ряд значень:

556,19 – 578,54 – 544,03 – 551,42

Коливання значень вибірки (різниця між мінімальним та максимальним значеннями вибірки) не значне, що опосередковано підтверджує правильність застосованих коригувань. В даному випадку, в якості визначального показника вартості об'єктів обрано середньоарифметичне значення показників становить: 2 052,05 гривень за 1 кв.м загальної площі об'єкта. Отже, враховуючі проведені вище розрахунки, загальна вартість об'єкта становитиме:

557,55 грн./кв.м х 2 415,9 кв.м = 1 347 000,00 гривень,

Таким чином, ринкова вартість об'єкта оцінки визначена за порівняльним підходом, складає:

1 347 000,00 (Один мільйон триста сорок сім тисяч гривень 00 копійок) (без урахування податку на додану вартість)

Сума податку на додану вартість – 269 400,00 (Двісті шістдесят дев'ять тисяч чотириста гривень 00 копійок)

1 616 400,00 (Один мільйон шістсот шістнадцять тисяч чотириста гривень 00 копійок) (з урахуванням податку на додану вартість)

12. ЗАГАЛЬНА МЕТОДОЛОГІЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ЗА ДОХІДНИМ ПІДХОДОМ

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

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошових потоків). Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню.

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

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

Вибір конкретного метода залежить від обсягу наявної ринкової інформації щодо очікуваних доходів від володіння (використання) нерухомого майна, стабільності їх одержання, мети оцінки, тощо. При цьому аналізуються наступні можливі доходи: дохід, що може бути отриманий власником від передачі об'єкта нерухомості в оренду або дохід від експлуатації об'єкта нерухомості з іншою комерційною метою, тобто виходячи з аналізу найбільш ефективного використання об'єкта.

Виходячи з існуючого на ринку попиту на оренду в якості дохідного використання цілком справедливим буде розглянути можливість надання приміщень об'єкту оцінки в оренду за існуючими на вторинному ринку орендними ставками.

Прийнятий за основу варіант дохідного використання об'єкта, а саме надання приміщень в оренду, як правило, передбачає, що очікуваний річний чистий операційний дохід від надання об'єкта в оренду є постійним і не має чітко вираженої тенденції до зміни, а період його отримання не обмежений у часі. В

такому випадку, для визначення вартості об'єкта оцінки за доходним підходом справедливим буде застосувати метод прямої капіталізації.

Визначення вартості об'єкта в рамках метод прямої капіталізації доходу буде передбачати таку послідовність оціночних процедур:

- визначення потенційного валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна;
- розрахунок ефективного валового доходу з урахуванням значень ризиків не повного заповнення площ об'єкта та потенційних втрат власника від невиконання орендарями умов сплати орендної плати протягом року;
- прогнозування операційних витрат та визначення чистого операційного доходу за рік з дати оцінки;
- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;
- розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу на ставку капіталізації.

12.1. Визначення потенційного валового доходу

Потенційний валовий дохід, що очікується отримувати від найбільш ефективного використання об'єкта, буде розраховано виходячи з припущення про надання площ оцінюваного об'єкта в оренду. Розрахунок потенційного валового доходу буде проведено за наступним виразом:

ПВД = Вор х S х Пф, де

S	-	площа об'єкта оцінки;
Вор.	-	ринкова вартість оренди за 1 кв.м в місяць (без урахування ПДВ);
Пф	-	період функціонування об'єкта (12 місяців на рік);

Потенційний валовий дохід, в даному випадку, буде являти собою загальний валовий дохід на рік, який можна отримати від передачі приміщень оцінюваного об'єкта в оренду, без урахування показників потенційних втрат власника від невиконання орендарями умов сплати орендної плати та можливого рівня заповнення наявних для передачі в оренду площ протягом року.

Потенційні орендні ставки, по яких можливо буде надати приміщення оцінюваного об'єкта в оренду буде визначено із застосуванням за порівняного підходу. Під час застосування цього методичного підходу виконавцем будуть виконані наступні оціночні процедури:

- підбір об'єктів подібних до оцінюваного, що пропонуються до оренди, та які можливо розглядати в якості аналогів оцінюваного об'єкта;
- визначення одиниці, елементів порівняння об'єкта оцінки та відібраних об'єктів-аналогів;
- визначення відмінностей в характеристиках об'єкта оцінки та відібраних об'єктів-аналогів та коригувань вартості порівнюваних об'єктів на існуючі відмінності;
- розрахунок вартості оренди приміщень об'єкта оцінки шляхом врахування величин коригуючих поправок між підібраними до порівняння об'єктами та об'єктом оцінки.

Із пропонованих в період виконання робіт з оцінки об'єкта було відібрано найбільш типові пропозиції, які можливо розглядати в якості аналогів оцінюваного об'єкта. Дані про ціни пропозицій до оренди будуть складати вибірку. Кожен об'єкт, що буде підібрано до порівняння буде співставлено з оцінюваним об'єктом.

Одиницею порівняння об'єктів-аналогів та об'єкта оцінки, в даному випадку, буде розглянуто одну з універсальних фізичних характеристик об'єктів нерухомого майна - одиницю загальної площі (вартість пропозиції до оренди 1 кв.м загальної площі об'єкта оренди). У ціну кожного порівнюваного об'єкту будуть внесені відповідні коригування, що будуть відбивати істотні розходження між ними.

Для визначення загальних характеристик підібраних до порівняння об'єктів, Оцінювачем було проведено опитування спеціалістів агенцій нерухомості та в деяких випадках безпосередньо власників об'єктів нерухомого майна, які пропонували їх до оренди. Отримані на підставі проведеного опитування дані були узагальнені. Загальні характеристики підібраних до порівняння аналогів наведено в наступному розділі.

12.2. Загальна характеристика підібраних до порівняння аналогів оренди

Фактори коригування об'єктів порівняння	Об'єкт порівняння №1	Об'єкт порівняння №2	Об'єкт порівняння №3	Об'єкт порівняння №4
Місцезнаходження об'єктів	Харківська обл., Чугуївський р., м. Чугуїв, промзона	Харківська обл., Харківський р., смт. Нова Водолага, вул. Харківська, 151	Харківська обл., Харківський р., смт. Нова Водолага, вул. 40-річчя Перемоги	Харківська обл., Ізюмський р., м. Ізюм, промзона
Джерело інформації	https://ua.m2bomber.com/obj/739783189/view/commercial-rent/cuguiv-8-2563766/sdam-kompleks-proizvodstvenno-skladskih-pomesenii-v-cugueve	https://obyava.ua/ru/sdam-v-arendu-piloramu-so-stolyarnym-oborudovaniem-v-p-n-vodolaga-895329.html	https://ua.m2bomber.com/obj/666945394/view/commercial-rent/harkiv-8-3154746/arenda-proizvodstvennoi-bazi-1055-kv-m-v-s-novaa-vodolaga	https://abyhom.com/arenda-zdaniya-1930-m2-ili-pomeshcheniy-40738332.html
Ціна пропозиції до оренди, грн.	17 850,00	8 000,00	10 000,00	28 950,00
Ціна пропозиції до оренди, грн./кв.м	15,00	16,10	9,48	15,00
Наявність ПДВ у ціні пропозиції до оренди	так	так	ні	так
Ціна пропозиції до оренди, USD/кв.м. (без ПДВ)	12,50	13,42	9,48	12,50
Можливість поступки орендаря в ціні при здачі об'єкта в оренду	можлива	можлива	можлива	можлива
Послуги посередників (ріелторів)	присутні	присутні	присутні	присутні
Дата пропозиції до продажу об'єкта	січень 2021 року	січень 2021 року	січень 2021 року	січень 2021 року
Умови продажу об'єкту	типові	типові	типові	типові
Зміст наявних прав щодо будівель та споруд	власність	власність	власність	власність
Транспортна доступність об'єкта в межах міста	середня	середня	середня	середня
Рівень розвитку соціальної інфраструктури частини міста, де розташовано об'єкт	середній	середній	середній	середній
Технічний стан будівель та споруд	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний
Стан прилеглої до будівель та споруд території	впорядкована	впорядкована	впорядкована	впорядкована
Наявність місць для паркування автомобілів	так	так	так	так
Під'їзні шляхи	асфальтовані	асфальтовані	асфальтовані	асфальтовані
Загальна площа об'єктів, кв.м	1 190,00	496,90	1 055,00	1 930,00
Підключення до інженерних мереж	так	так	так	так
Наявність залізничної колії	ні	ні	ні	ні

Отримані на підставі проведеного маркетингового дослідження загальні характеристики об'єктів порівняння, були проаналізовані та узагальнені виконавцем. Виходячи з наведених вище загальних характеристик об'єктів, що підібрані до

порівняння, було виявлено певні відмінності між ними. Для розрахунку вартості за порівняльним підходом, було визначено всі фактори, що тим чи іншим чином можуть впливати на вартість об'єктів порівняння, існуючі між ними відмінності та відповідні розміри коригувань у ціні пропозицій до продажу об'єктів. Загальну методологію визначення величин коригувань підібраних до порівняння аналогів, в рамках цієї оцінки наведено в розділі 10 Звіту.

12.3. Розрахунок вартості оренди одиниці площі об'єкта оцінки

Фактори коригування об'єктів порівняння	Об'єкт оцінки	Об'єкт порівняння №1	Об'єкт порівняння №2	Об'єкт порівняння №3	Об'єкт порівняння №4
Місцезнаходження об'єктів	Харківська обл., Краснокутський р., смт. Костянтинівка, вул. Кузнечна, 8	Харківська обл., Чугуївський р., м. Чугуїв, промзона	Харківська обл., Харківський р., смт. Нова Водолага, вул. Харківська, 151	Харківська обл., Харківський р., смт. Нова Водолага, вул. 40-річчя Перемоги	Харківська обл., Ізюмський р., м. Ізюм, промзона
Ціна пропозиції до оренди, дол. США		-	-	-	-
Ціна пропозиції до оренди, грн.		17 850,00	8 000,00	10 000,00	28 950,00
Ціна пропозиції до оренди, грн./кв.м		15,00	16,10	9,48	15,00
Наявність ПДВ у ціні пропозиції до оренди		так	так	ні	так
Ціна пропозиції до оренди, USD/кв.м. (без ПДВ)		12,50	13,42	9,48	12,50
Можливість поступки орендаря в ціні при здачі об'єкта в оренду		можлива	можлива	можлива	можлива
Коригуючий відсоток		-15%	-15%	-15%	-15%
Послуги посередників (ріелторів)		присутні	присутні	присутні	присутні
Коригуючий відсоток		-3%	-3%	-3%	-3%
Дата пропозиції до продажу об'єкта	січень 2021 року	січень 2021 року	січень 2021 року	січень 2021 року	січень 2021 року
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Умови продажу об'єкту	типові	типові	типові	типові	типові
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Зміст наявних прав щодо будівель та споруд	власність	власність	власність	власність	власність
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Транспортна доступність об'єкта в межах міста	середня	середня	середня	середня	середня
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Рівень розвитку соціальної інфраструктури частини міста, де розташовано об'єкт	низький	середній	середній	середній	середній
Коригуючий відсоток		-5%	-5%	-5%	-5%

Технічний стан будівель та споруд	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Стан прилеглої до будівель та споруд території	впорядкована	впорядкована	впорядкована	впорядкована	впорядкована
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Наявність місць для паркування автомобілів	так	так	так	так	так
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Під'їзні шляхи	асфальтовані	асфальтовані	асфальтовані	асфальтовані	асфальтовані
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Загальна площа об'єктів, кв.м	2 415,90	1 190,00	496,90	1 055,00	1 930,00
Коригуючий відсоток		-7,00%	-15,00%	-8,00%	-2,00%
Підключення до інженерних мереж	так	так	так	так	так
Коригуючий відсоток		-	-	-	-
Наявність залізничної колії	ні	ні	ні	ні	ні
Коригуючий відсоток		5%	5%	5%	5%
Інтегральна поправка на існуючі відмінності між об'єктами		-25,00%	-33,00%	-26,00%	-20,00%
Відкориговане значення грн./кв.м (без ПДВ)		9,38	8,99	7,02	10,00

12.4. Узгодження отриманих показників вартості аналогів оренди

Виходячи з вищенаведених розрахунків скориговані значення вартості в розрахунку на один кв.м загальної площі об'єктів, з урахуванням округлень показали такий ряд значень:

9,38 – 8,99 – 7,02 – 10

Коливання значень вибірки (різниця між мінімальним та максимальним значеннями вибірки) має невелику розбіжність, що опосередковано підтверджує правильність застосованих коригувань. При узгодженні наведених показників можуть бути вибрані такі головні тенденції: середньоарифметичне значення, мода (значення, що найбільш часто зустрічається), медіана (середнє з наведених в ряду).

В даному випадку, враховуючи, що середньоарифметичні значення та значення медіани мають достатньо близькі значення, для подальших розрахунків в якості визначального показника ринкового рівня орендної плати за користування приміщеннями оцінюваного об'єкта, (буде обрано середньоарифметичне значення визначених показників вартості об'єктів, що дорівнює: 8,85 гривень за 1 кв.м загальної площі приміщень на місяць (без урахування податку на додану вартість).

12.5. Визначення ефективного валового доходу

Ефективний валовий дохід - потенційний валовий дохід, що скорегований на рівень можливого заповнення площ, що можуть бути надані в оренду та потенційних втрат орендаря від невиконання умов сплати орендної плати. Існуючі реалії ринку показують, що завжди існує ризик не повного заповнення площ, що можуть бути надані в оренду та ризик потенційних втрат власника від невиконання орендарями умов сплати орендної плати.

В даному випадку, виходячи з проведеного порівняльного аналізу існуючих на ринку тенденцій заповнення відповідних оцінюваним площ та потенційних втрат власника від невиконання або несвоєчасного виконання орендарями умов сплати орендної плати, було визначено, що даний ризик суттєво залежить від загальної площі об'єктів.

В міру збільшення чи навпаки зменшення пропонованих до оренди площ звичайно змінюються і показник так званих «вакансій» (кількості вільних протягом року площ) та втрат власника від невиконання орендарями умов сплати орендної плати.

Для відповідного відображення показника ефективного валового доходу оцінюваного об'єкту цілком справедливим буде скоригувати величину потенційного валового доходу на відповідний показник «вакансій» (кількості вільних протягом року площ) та потенційних втрат власника від невиконання орендарями умов сплати орендної плати, які в даному випадку складають на рівні 10% потенційного валового доходу.

12.6. Визначення чистого операційного доходу

Чистий операційний дохід - прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми. Чистий операційний дохід визначається як різниця між ефективним валовим доходом та операційними витратами:

$$ЧОД = ЕВД – ОВ,$$

де:

ЕВД - ефективний валовий дохід
ОВ - витрати власника (балансоутримувача), пов'язані з отриманням валового доходу.

Витрати орендодавця (операційні витрати) – це періодичні операційні витрати, пов'язані з володінням та експлуатацією нерухомості. Операційні витрати поділяються на:

- умовно-постійні – що не залежать від ступеня завантаженості об'єкта (управління нерухомістю, проведення капітальних ремонтів тощо);
- умовно-змінні – пов'язані з інтенсивністю використання нерухомості та рівнем запропонованих послуг. Найбільш типові змінні витрати - комунальні та експлуатаційні (електропостачання, опалення, водопостачання, каналізація, газопостачання, охорона, пожежна сигналізація, вивіз сміття, проведення поточних ремонтів тощо тощо).

У поточній ринковій ситуації витрати по сплаті комунальних послуг та утримання прилеглих територій відносяться до складу витрат орендаря. Орендодавець несе, переважно, витрати, пов'язані із управлінням нерухомістю, капітальними ремонтами об'єкта. Сплата земельного податку зазвичай виконується власником. У випадку оренди всієї будівлі з земельною ділянкою земельний податок сплачує орендар. В процесі опитування орендодавців подібної нерухомості - об'єктів порівняння, Оцінювачами було встановлено, що до складу операційних видатків включаються наступні статті:

- витрати на управління (менеджмент) нерухомості;
- формування резервів на капітальний ремонт.

Інші операційні витрати сплачуються орендарями або компенсуються щомісяця орендодавцеві понад установлену суму орендної плати відповідно до рахунків експлуатаційних контор і постачальників послуг.

Величина витрат на адміністрування може бути в принципі врахована у вигляді якогось фонду заробітної плати менеджерів. Однак, одержати відомості про витрати власників на керування своєю власністю не так просто. Зарплата менеджерів не є винятково платою за керування тією або іншою нерухомістю й в Оцінювачів немає об'єктивного способу виділити плату за керування із платежів за інші функції менеджерів.

Іншим способом обліку витрат на керування є розмір платежів керуючої компанії. Виходячи з проведеного опитування провідних спеціалістів підприємств, що займаються управлінням об'єктами нерухомості було визначено, що загальна величина операційних витрат зазвичай знаходиться у діапазоні 3 – 15% та зазвичай сформована за рахунок декількох основних складових та залежить від площі об'єкта, який надається в управління та його основних характеристик. В даному, випадку, загальна величина операційних витрат орендодавця, розглядається на рівні 10% ефективного валового доходу.

12.7. Визначення ставки капіталізації

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.

Сучасна фінансово-економічна теорія має достатньо великий обсяг системних знань як щодо пояснення економічного змісту ставки дисконту, так і методики її розрахунків при проектуванні, оцінці, інвестиційному аналізі. В Україні застосування деяких з напрацьованих методичних підходів значно ускладнюється (а часто буває й неможливим) у зв'язку з нестачею інформації про стан ринку та іншими проблемами, пов'язаними з формуванням ринкової економіки. Тому доцільно розглянути найбільш поширені - класичні підходи до врахування фактору часу, що виражаються в методах визначення ставок дисконту.

В існуючих умовах обмежень ринку, ставку капіталізації можна визначити за методом кумулятивної побудови (методом підсумовування). Метод кумулятивної побудови є моделлю поведінки типового інвестора при формуванні ним своїх вимог до норми доходу на вкладений капітал. Перш ніж вкласти свої кошти в який-небудь об'єкт інвестування, інвестор зіставить доходність даної інвестиції з доходністю, на яку він може розраховувати, вклавши свої кошти в активи з мінімальним рівнем ризику. Причому об'єктом порівняння не обов'язково повинен

бути саме безризиковий актив. Будь-який вид активів, дохідність і ризик використання якого з точки зору можливості отримання доходу відомі, може бути використаний як база для порівняння. Зрозуміло, що дохідність ризикованішої інвестиції повинна бути більшою, ніж дохідність без ризикової інвестиції, оскільки саме приріст дохідності є компенсацією за відносно вищий ступінь ризику.

Суть даного методу, полягає в тому, що до безризикової ставки доходу додаються компенсаційні премії за додатковий ризик, пов'язаний із капіталовкладеннями в даний об'єкт у порівнянні з альтернативними без ризиковими інвестиціями. Даний метод дозволяє врахувати аналітику величини без ризикової складової а різноманітних надбавок за ризик, притаманний існуючим умовам здійснення конкретного бізнесу.

12.7.1. Визначення базової (безризикової) ставки

Безризикова ставка доходу є тією точкою відліку, до якої додаються всі можливі ринкові премії (ризики), характерні для вкладень у об'єкт, що оцінюється. У західній практиці за базову найчастіше приймається норма доходу так званих "без ризикових активів" - довгострокових урядових облігацій з терміном погашення 10 і більше років. Вважається, що саме даний вид інвестицій є найменш ризикованим, тобто теоретично позбавленим дефолту, і рівень їх дохідності періодично публікується в засобах масової інформації.

В даному випадку, слід зауважити, що такі інвестиції є дещо недоступними для широкого кола інвесторів та потребують певного менеджменту від інвестора. Тому за базові доцільніше використовувати норми доходу альтернативних активів, що вибираються за іншим критерієм, - активи, які є найбільш доступними і потребують мінімального менеджменту від інвестора. Саме такими активами є депозитні вклади. Використання депозитної ставки в якості базової є абсолютно справедливим, тому що для більшості інвесторів вкладення в єврооблігації не є реальною альтернативою їх інвестиціям.

При визначенні показника безризикової ставки дисконту застосовуємо показник 4,1%, згідно вартості строкових депозитів за даними статистичної звітності банків України (взято з офіційного інтернет-представництва Національного Банку України). Таким чином, показник без ризикової ставки приймаємо на рівні 4,1%.

12.7.2. Визначення величин компенсацій ризиків

Сумарна компенсація за ризик розраховується як сума таких складових:

- компенсація інвестиційного менеджменту. Вкладення капіталу в нерухомість є більш ризикованим бо вимагає додаткових зусиль власника (вибір варіанта фінансування, відстеження ринку, ухвалення рішення про продаж чи утримання об'єкта нерухомості, робота з податковими органами і т.п.), що повинно компенсуватися шляхом включення в базову ставку компенсації інвестиційного менеджменту (необхідності в компетентному керуванні

інвестиціями). Обрана схема експлуатації об'єкта з боку власника вимагає достатньо високого рівня кваліфікації адміністрації, який дещо перевищує середнє значення, тому в даному випадку приймається на рівні 7,0%;

- компенсація розходжень у ліквідності вкладень. Об'єкти нерухомості і створений на їх бізнес, на відміну від банківських вкладів не можуть бути терміново звернені в гроші без істотних витрат вартості й у короткі терміни. Цей фактор враховується ставкою компенсації за низьку ліквідність об'єктів нерухомості порівняно з банківськими депозитами. В даному випадку, приймаючи до уваги існуючий на ринку достатньо високий рівень попиту на подібні приміщення, зазначений ризик має дещо вищий за середній рівень, тому в даному випадку приймається на рівні 8,0%;
- компенсація розходжень в умовах вкладень. Компенсація за ризик, пов'язаний із різноманітними умовами вкладень, встановлюється в зв'язку з тим, що термін вкладень у будь який об'єкт нерухомості незрівнянно перевищують терміни банківських депозитів, прийнятих для порівняння, а відповідно і вище ризик вкладення. В даному випадку об'єкт оцінки цілком обґрунтовано можливо віднести до короткострокових інвестицій, що говорить про достатньо високий рівень ризику отже, в даному випадку приймається на рівні 7,0%.
- базова, безризикова ставка доходу депозитних вкладів для юридичних осіб включає в себе рівень інфляції, зростання загального рівня цін та знецінення грошей. Рівень інфляції відображає індекс споживчих цін (ІСЦ чи англ. IPC), що характеризує зміни у часі загального рівня цін на товари та послуги, які купує населення для невиробничого споживання. Споживчий набір товарів і послуг - це набір найбільш представницьких і важливих для споживання домогосподарств товарів і послуг. Визначається показник рівня інфляції централізовано і є єдиним для всіх регіонів Україні. В даному випадку, показник рівня інфляції буде визначено згідно офіційних даних державного комітету статистики (інтернет-ресурс - http://currency.in.ua/index/infl/). Середньозважений показник індексу інфляції за 2017, 2018, 2019 та 2020 роки становить: 10,82%.

12.7.3. Розрахунок ставки капіталізації

№ з/п	Компоненти ставки капіталізації	Показники
1	Безризикова процентна ставка (Вартість строкових депозитів за даними статистичної звітності банків України, згідно офіційного інтернет-представництва Національного Банку України)	4,10%
2	Компенсація інфляційних очікувань	-10,82%
3	Компенсація ризику від інвестиційного менеджменту	7,00%
4	Компенсація на ліквідність	8,00%
5	Компенсація розходжень в умовах вкладень	7,00%
	Всього:	**15,28%**

Таким чином, визначена ставка капіталізації, що застосовується для визначення вартості в рамках дохідного підходу 15,28%.

12.8. Розрахунок вартості об'єкта за доходним підходом

Найменування	Розрахунок
Площа об'єкта, кв.м	2 415,90
Показник орендної плати, грн./кв.м (на місяць) без ПДВ	8,85
Потенційний валовий дохід (на рік), грн.	256 568,58
Коефіцієнт потенційних втрат орендної плати	0,90
Ефективний валовий дохід (на рік) грн.	230 911,72
Витрати на утримання об'єкта (на рік) грн.	23 091,17
Чистий операційний дохід, грн.	207 820,55
Коефіцієнт ставки капіталізації	0,1528
Вартість об'єкта, грн. без ПДВ	**1 360 000,00**

Таким чином, вартість представленого до оцінки майна, визначена за дохідним підходом, з урахуванням округлень, становить:

1 360 000,00 (Один мільйон триста шістдесят тисяч гривень 00 копійок) (без урахування податку на додану вартість)

Сума податку на додану вартість – 272 000,00 (Двісті сімдесят дві тисячі гривень 00 копійок)

1 632 000,00 (Один мільйон шістсот тридцять дві тисячі гривень 00 копійок) (з урахуванням податку на додану вартість)

13.УЗГОДЖЕННЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ

При визначенні вартості об'єкта оцінки у відповідності з загальноприйнятими нормами були проаналізовано можливість застосування трьох методичних підходів визначення вартості майна: витратного, доходного та порівняльного. В результаті проведеного аналізу було визначено при оцінці застосувати два методичні підходи, а саме: дохідний та порівняльний.

Заключним елементом процесу оцінки є порівняння показників вартості об'єкта, отриманих на підставі використаних Оцінювачем підходів та їх узгодження. Узгодження отриманих результатів оцінки проводиться з урахуванням мети та принципів оцінки, що є визначальними для конкретного об'єкта та достовірності використаної вихідної інформації. Процес узгодження результатів оцінки враховує слабкі та сильні сторони кожного з використаних підходів та призводить до встановлення оціночної вартості об'єкта, чим досягається мета оцінки.

Результати, одержані за допомогою використаних підходів, мають певну розбіжність значень, що в даному випадку є цілком закономірним:

- **порівняльний підхід – 1 347 000,00гривень;**
- **дохідний підхід – 1 360 000,00 гривень.**

Для того, щоб дати по можливості більш чітку і однозначну відповідь відносно дійсної величини ринкової вартості об'єкта, проведено підсумкове узгодження величин вартості на основі значень, одержаних при використанні різних підходів.

При визначенні дійсного значення ринкової вартості об'єкта Оцінювач керувався насамперед метою оцінки, а також кількістю та якістю вихідної інформації наявної по кожному підходу.

Визначений у рамках **дохідного підходу** показник вартості об'єкта базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування. Відповідно до цих принципів вартість об'єкта визначалася як поточна вартість очікуваних доходів від його найбільш ефективного використання.

Основний принцип, який був застосований при оцінці та на якому ґрунтувався розрахунок вартості полягав в урахуванні залежності ринкової вартості оцінюваного об'єкта та його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розумілося використання об'єкта, в результаті якого його вартість буде максимальною.

Використаний при оцінці принцип очікування передбачав, що вартість об'єкта оцінки визначалася розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним. При аналізі найбільш ефективного

використання було розглянуто можливі варіанти використання площ об'єкта. Кожен з прийнятих варіантів використання площ об'єкта було проаналізовано на предмет фізичної можливості, юридичної дозволеності, економічної доцільності та найбільшої прибутковості. Виходячи з проведеного аналізу фізичної можливості, юридичної дозволеності, економічної доцільності та найбільшої прибутковості використання площ об'єкта, було визначено варіанти використання площ об'єкта, які можна цілком вважати найбільш ефективними.

Розрахунок вартості було проведено за методом капіталізації чистого операційного доходу, що виникають від надання приміщень оцінюваного об'єкта в строкове платне користування на умовах оренди. Отже, показник вартості, що було отримано у рамках дохідного підходу, базувався на основі поточної вартості **очікуваних доходів** від володіння об'єктом нерухомості, що є одним з слабких місць застосування дохідного підходу.

Певними обмеженнями при використанні результатів дохідного підходу, є саме виконані прогнози очікуваних доходів від експлуатації об'єкта в часі. Все більше в Україні відчуваються прояви світової фінансової кризи, яка в першу чергу впливає на ринок нерухомого майна. Проведений доволі ретельний аналіз спеціалізованих інформаційних видань з оренди об'єктів нерухомого майна за останній квартал року та проведене опитування провідних спеціалістів ринку нерухомого майна, цілком наявно показують, що ринок практично «завмер». Спеціалісти, практично переважної більшості провідних агенцій нерухомості, одноголосно відзначають, що кількість угод з оренди об'єктів останнім часом є досить малою. В існуючих пропозиціях до продажу практично не простежуються, як раніше сталих тенденцій прогнозування.

Отже, за таких умов використання результатів дохідного підходу в існуючий кризовій ситуації ринку є досить обмеженим. Проведення відповідних прогнозів в існуючий нестабільній ринковій ситуації звичайно не призводить до показника вартості, який би цілком впевнено можна було вважати за правдивий. Зазначене вище свою чергу дещо обмежує надійність результатів дохідного підходу. Отже, достовірність результатів даного підходу, на погляд Оцінювача, не дає підстав розглядати його таким, що може відповідати дійсній ринковій вартості об'єкта.

При застосуванні **порівняльного підходу** вартість оцінюваного об'єкта визначалася виходячи з порівняння цін продажу аналогічних об'єктів. Ґрунтувався порівняльний підхід на в ці принципи відображають та передбачають наступне:

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

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

Порівняльний підхід передбачав аналіз цін продажу та пропонування подібних об'єктів із відповідним коригуванням існуючих відмінностей між ними. Загальним в рамках цієї оцінки, в даному випадку був етап формування переліку подібних об'єктів, що використовувалися як об'єкти порівняння, та збирання інформації про них.

Правомірність застосування такого підходу базувалася на тому факті, що раціональний покупець не заплатить за об'єкт більшу суму ніж пропонуються до продажу на ринку відповідні об'єкти-аналоги. Кожний схожий об'єкт, що був прийнятий в якості аналогу, зіставлявся з оцінюваним, а його вартість коригувалася на певні множники, що відображають всі суттєві відмінності між об'єктами.

Вартість, визначена в рамках порівняльного підходу, ґрунтувалася на врахуванні принципів корисності і заміщення, що тим самим відбиває типову логіку потенційних покупців. Застосування порівняльного підходу для визначення ринкової вартості ґрунтувалося на усталеній практиці оцінки.

Отже, розрахунок за даним підходом проводився на основі дійсних ринкових даних про вартість продажу на ринку відповідних до оцінюваного об'єкта, що в свою чергу цілком обґрунтовано підтверджує, що визначений в рамках порівняльного підходу показник вартості об'єкта, в даному випадку є більш достовірним, та визначальним в процесі узгодження одержаних показників та цілком відповідним ринковій вартості об'єкта.

Оскільки розрахунок нерухомого майна, за порівняльним підходом проводився в цілому, для визначення вартості кожної інвентарної одиниці нежитлових будівель, було розраховано питому вагу кожної одиниці за первісною вартістю.

Розподіл (розрахунок) вартості кожної інвентарної одиниці окремо, у відповідності до показників питомої ваги, наведено в таблиці нижче:

№ з/п	Найменування майна	Інвентарний номер	Рік введення в експлуатацію	Первинна (історична) вартість, грн. без ПДВ	Первісна вартість, грн. без ПДВ	Питома вага, %	Ринкова вартість, грн. без ПДВ	Ринкова вартість, грн. з ПДВ
1	Гараж цеху механізації літ. «Б-1» загальною площею 1057,60 кв.м, р.н. 1595801063235.	330092030035	01.01.2004	63 600,00	1,00	37,021945%	498 700,00	598 440,00
2	Будівля стоянки для тракторів літ. «В» загальною площею 1074,70 кв.м, р.н. 1595801063235	330072030112	01.01.2004	85 100,00	1,00	49,537226%	667 300,00	800 760,00
3	Будівля КПП літ. «Г» загальною площею 29,60 кв.м, р.н. 1595801063235	330013030026	01.01.2004	2 610,00	1,00	1,519297%	20 500,00	24 600,00
4	Будівля автогаража літ. «Д» загальною площею 254,00 кв.м, р.н. 1595801063235	330072030002	01.01.2004	15 300,00	1,00	8,906223%	120 000,00	144 000,00
5	Навіс № 1, р.н. 1595801063235	331310030078	01.01.2004	2 950,00	1,00	1,717213%	23 000,00	27 600,00
6	Оглядова яма № 2, р.н. 1595801063235	331190030110	01.01.2004	2 230,00	1,00	1,298097%	17 500,00	21 000,00
	Всього:			**171 790,00**			**1 347 000,00**	**1 616 400,00**

Таким чином, ринкова вартість комплексу нежитлових будівель та споруд, загальною площею 2 415,9 кв.м, що розташовується за адресою: Харківська обл., Краснокутський р., смт. Костянтинівка, вул. Кузнечна, 8 та належить на праві приватної власності АТ «Укргазвидобування», станом на 31 січня 2021 року, становить:

1 347 000,00 (Один мільйон триста сорок сім тисяч гривень 00 копійок) (без урахування податку на додану вартість)

Сума податку на додану вартість – 269 400,00 (Двісті шістдесят дев'ять тисяч чотириста гривень 00 копійок)

1 616 400,00 (Один мільйон шістсот шістнадцять тисяч чотириста гривень 00 копійок) (з урахуванням податку на додану вартість)

в тому числі:

№ з/п	Найменування майна	Інвентарний номер	Ринкова вартість, грн. без ПДВ	Ринкова вартість, грн. з ПДВ
1	Гараж цеху механізації літ. «Б-1» загальною площею 1057,60 кв.м, р.н. 1595801063235.	330092030035	498 700,00	598 440,00
2	Будівля стоянки для тракторів літ. «В» загальною площею 1074,70 кв.м, р.н. 1595801063235	330072030112	667 300,00	800 760,00
3	Будівля КПП літ. «Г» загальною площею 29,60 кв.м, р.н. 1595801063235	330013030026	20 500,00	24 600,00
4	Будівля автогаража літ. «Д» загальною площею 254,00 кв.м, р.н. 1595801063235	330072030002	120 000,00	144 000,00
5	Навіс № 1, р.н. 1595801063235	331310030078	23 000,00	27 600,00
6	Оглядова яма № 2, р.н. 1595801063235	331190030110	17 500,00	21 000,00
	Всього:		**1 347 000,00**	**1 616 400,00**

14.ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Оцінювач, що виконав цей Звіт про оцінку майна оцінку засвідчує про наступне:

- виконаний Оцінювачем аналіз, висловлені думки і отримані висновки дійсні виключно в межах обумовлених в даному Звіті припущень і обмежуючих умов та є персональною неупередженою думками Оцінювача;

- Оцінювач не мають будь-яких додаткових зобов'язань (окрім зобов'язань по укладеному Договору) по відношенню до будь-якої із сторін, пов'язаних з об'єктом оцінки;

- Оцінювач не мають поточної зацікавленості в об'єкті оцінки, яка відсутня і в майбутньому або будь-якої упередженості при його оцінці, або відносно сторін, що мають до нього відношення;

- Оцінювачем було здійснено персональний огляд об'єктів;

- оплата послуг Оцінювача жодним чином не пов'язана із визначеною величиною вартості об'єктів, або у визначенні вартості об'єктів на будь-чию користь чи із досягненням заздалегідь обумовленого результату;

- Оцінювач засвідчує, що складений Звіт відповідає положенням Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та вимогами Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10 вересня 2003 року та Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28 жовтня 2004 року;

- роботи по оцінці об'єктів проведені у відповідності до норм Кодексу професійної етики Українського товариства Оцінювачів, затвердженого Протоколом Ради УТО № 46 від 12 грудня 2004 року.

Оцінювач _____ **Р. Й. Крікщюнас**

(свідоцтво про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів від 07 травня 2015 року №116)

15. НОРМАТИВНО–ЗАКОНОДАВЧІ ДОКУМЕНТИ ТА ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;
2. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10 вересня 2003 року;
3. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28 жовтня 2004 року
4. Мережа Інтернет.

16. Д О Д А Т К И

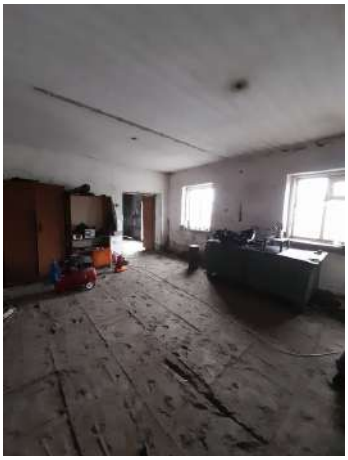
ЗАГАЛЬНИЙ ВИГЛЯД ТА ТЕХНІЧНИЙ СТАН ОБ'ЄКТІВ ОЦІНКИ

ГАРАЖ ЦЕХУ МЕХАНІЗАЦІЇ ЛІТ. Б-1























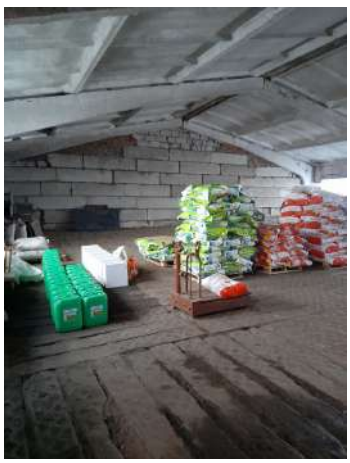

БУДІВЛЯ СТОЯНКИ ДЛЯ ТРАКТОРІВ ЛІТ. В











БУДІВЛЯ КПП ЛІТ. Г











БУДІВЛЯ АВТОГАРАЖА ЛІТ. Д



















НАВІС №1











ОГЛЯДОВА ЯМА №2





На 4 арк. в спр.

СВІДОЦТВО
про право власності

НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Харківська обл., Краснокутський р., смт Костянтинівка 23.11.2012

Костянтинівська селищна рада Краснокутського району Харківської області

Тип об'єкта: комплекс, нежитлових будівель та споруд
Адреса об'єкта: Харківська обл., Краснокутський р., смт Костянтинівка, вулиця Кузнечна, 8

Власники	Форма власності	Частка
Дочірня компанія "Укргазвидобування" Національної акціонерної компанії "Нафтогаз України"	приватна	1/1

Опис об'єкта:
- гараж цеху механізації, Б-1, загальна площа 1057.60 кв.м.;
- будівля стоянки для тракторів, В, загальна площа 1074.70 кв.м.;
- будівля КПП, Г, загальна площа 29.60 кв.м.;
- будівля автогаража, Д, загальна площа 254.00 кв.м.;
- навіс, 1;
- оглядова яма, 2;

Підстава: рішення XVII сесії VI скликання
Дата: 16.10.2012
Номер: 211

Селищний голова Конюшенко Ю.В.

Серія САЕ № 215207

ВИТЯГ

ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВ

Районне комунальне підприємство "Краснокутське бюро технічної інвентаризації"

Номер витягу: 36457815
Дата: 28.11.2012

Реєстраційний номер: 3618499
Тип об'єкта: комплекс, нежитлових будівель та споруд
Адреса об'єкта: Харківська обл., Краснокутський р., смт Костянтинівка, вулиця Кузнечна, 8

Номер запису: 4 **в книзі:** 2

Тип речового права: право власності

Власники	Підстава виникнення права власності	Форма власності	Частка
Дочірня компанія "Укргазвидобування" Національної акціонерної компанії "Нафтогаз України"	свідоцтво про право власності / САЕ 215207 / 23.11.2012 / Костянтинівська селищна рада Краснокутського району Харківської області	приватна	1/1

Дата прийняття рішення про державну реєстрацію: 28.11.2012

Реєстратор: Похилько О.М.

Директор: Ніколаєв В.В.

УКРАЇНА
РАЙОННЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "КРАСНОКУТСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ" №22566627

Серія СЕІ № 318343

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Індексний номер витягу:	130479746
Дата, час формування:	11.07.2018 13:49:30
Витяг сформовано:	Бежанов Валентин Вікторович, Краснокутська районна державна адміністрація Харківської області, Харківська обл.
Підстава формування витягу:	заява з реєстраційним номером: 29041386, дата і час реєстрації заяви: 06.07.2018 14:31:36, заявник: Перепелиця Валерій Григорович (уповноважена особа)

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	1595801063235
Об'єкт нерухомого майна:	комплекс нежитлових будівель та споруд, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта:	Опис: комплекс нежитлових будівель та споруд до якого входять: одноповерхова нежитлова будівля-гараж цеху механізації літ. "Б-1" загальною площею 1057,60кв.м.; одноповерхова нежитлова будівля-будівля стоянки для тракторів літ. "В" загальною площею 1074,70кв.м; одноповерхова нежитлова будівля -будівля КПП літ."Г" загальною площею 29,60кв.м; одноповерхова нежитлова будівля-будівля автогаража літ "Д" загальною площею 254,00кв.м; споруда навіс №1; споруда оглядова яма №2.
Адреса:	Харківська обл., Краснокутський р., смт. Костянтинівка, вулиця Кузнечна, будинок 8
Земельні ділянки місця розташування:	Кадастровий номер: 6323555400:01:001:0334, Реєстраційний номер: 1030534663235, цільове призначення: землі промисловості, площа: 0.8569 га

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності: 26989939

Дата, час державної реєстрації:	06.07.2018 14:31:36
Державний реєстратор:	Бежанов Валентин Вікторович, Краснокутська районна державна адміністрація Харківської області, Харківська обл.
Підстава виникнення права власності:	свідоцтво про право власності, серія та номер: серія САЕ №215207, виданий 23.11.2012, видавник: Костянтинівська селищна рада Краснокутського району Харківської області; Витяг про державну реєстрацію прав, серія та номер: серія СЕІ №318343, виданий 28.11.2012, видавник: Районне комунальне підприємство «Краснокутське Бюро Технічної інвентаризації»
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 42003568 від 11.07.2018 13:25:58, Бежанов Валентин Вікторович, Краснокутська районна державна адміністрація Харківської області, Харківська обл.
Форма власності:	приватна
Розмір частки:	1/1
Власники:	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "УКРГАЗВИДОБУВАННЯ", код

RRP-4103JPQFR4

ЄДРПОУ: 30019775

Відомості про реєстрацію до 01.01.2013р.:	Реєстр прав власності на нерухоме майно, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3618499, 28.11.2012 00:00:00, реєстратор: Районне комунальне підприємство "Краснокутське бюро технічної інвентаризації"
Витяг сформував:	Бежанов В.В.
Підпис:	

ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТРАТОР

МП

RRP-4HHJPQFR4

Договір оренди землі № 0334

_____ "21" 12 2015 р.

Орендодавець Костянтинівська селищна рада Краснокутського району в особі голови Конюшенка Юрія Вікторовича, що діє на підставі ст.ст. 26, 42 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" від 21 травня 1997 року, з одного боку, та **Орендар** Публічне акціонерне товариство "Укргазвидобування", яке має статус платника консолідованого податку на прибуток та зведеного ПДВ на загальних підставах, в особі головного інженера ГПУ "Шебелинкагазвидобування" Вахріва Андрія Петровича, що діє на підставі доручення № 2-544д від 11.09.2015 року з другого, уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку для обслуговування комплексу нежитлових будівель та споруд без зміни цільового призначення в смт. Костянтинівка по вул. Кузнечній, буд. 8 Краснокутського району Харківської області.

Кадастровий номер земельної ділянки: 6323555400:01:001:0334

Цільове призначення земельної ділянки: землі промисловості для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користування надрами, код цільового використання: - J.11.01.

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею **0,8569** га.

3. На земельній ділянці розташований комплексу нежитлових будівель та споруд.

4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить **382520,16** грн. (триста вісімдесят дві тисячі п'ятсот двадцять гривень 16 копійок)

5.Земельна ділянка, яка передається в оренду недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню, немає.

Строк дії договору

6.Договір укладено на **49** років. Після закінчення строку договору Орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

7. Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі в розмірі **6 %** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що становить **22951,21** грн. (двадцять дві тисячі дев'ятсот п'ятдесят одна гривень 21 копійок) на рік.

8. Обчислення розміру орендної плати здійснюється з урахуванням індексів інфляції.

9. Орендна плата сплачується Орендарем щомісячно на розрахунковий рахунок Костянтинівської селищної ради в Краснокутському районі Харківської області.

Строки сплати орендної плати можуть змінюватися згідно з законодавством.

10. Розмір орендної плати переглядається щорічно у разі:

зміни умов господарювання, передбачених договором;

зміни розмірів земельного податку, підвищення цін, тарифів, у тому числі внаслідок інфляції;

погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;

в інших випадках, передбачених законом.

11. За прострочення внесення орендної плати Орендодавець має право стягнути з Орендаря пеню в розмірі від суми заборгованості 1/365 подвійної ставки НБУ за кожний день прострочення платежу.

Умови використання земельної ділянки

12. Земельна ділянка передається в оренду для обслуговування комплексу нежитлових будівель та споруд без зміни цільового призначення в смт. Коятянтинівка по вул. Кузнечній, буд. 8 Краснокутського району Харківської області.

13. Цільове призначення земельної ділянки - землі промисловості для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користування надрами.

14. Умови збереження стану об'єкта оренди - забороняється самовільна забудова земельної ділянки.

Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

15. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється на підставі затвердженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

16. Передача земельної ділянки Орендарю здійснюється у 3-х денний термін після державної реєстрації цього договору за актом її приймання-передачі.

Умови повернення земельної ділянки

17. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами.

Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

18. Здійснені Орендарем без згоди Орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

19. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені Орендарем за письмовою згодою з Орендодавцем землі, підлягають відшкодуванню. Умови, обсяги і строки відшкодування Орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

20. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання Орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

фактичні втрати, яких Орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору Орендодавцем, а також витрати, які Орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;

доходи, які Орендар міг би реально отримати в разі належного виконання Орендодавцем умов договору.

21. Розмір фактичних витрат Орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

22. На орендовану земельну ділянку не встановлено обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб

23. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

Інші права та обов'язки сторін

24. **Права Орендодавця:**

- вимагати від Орендаря використання земельних ділянок у відповідності до мети, визначеної в п. 1 цього договору, забезпечення екологічної безпеки землекористування шляхом додержання вимог земельного і природоохоронного законодавства України, державних стандартів, норм і правил щодо використання землі, своєчасного внесення орендної плати, доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням Орендарем умов договору.

25. **Обов'язки Орендодавця**:

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;

- не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;

- при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реєстрацію третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки.

26. **Права Орендаря**:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору землі;

- за письмовою згодою Орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;

- отримувати продукцію та доходи;

- здійснювати в установленому порядку за письмовою згодою Орендодавця будівництво водогосподарських споруд.

27. **Обов'язки Орендаря**:

- дотримуватися таких природоохоронних вимог: попередження несприятливих природних і техногенних процесів, недопущення забруднення та засмічення земель, дотримання правил утримання зелених насаджень, дотримання охорони інженерних мереж, дотримання інших вимог природоохоронного законодавства;

- забезпечити використання земельної ділянки у відповідності з цільовим призначенням і умовами надання;

- ефективно використовувати земельну ділянку;

- своєчасно вносити орендну плату в розмірах і строках, передбачених цим договором

- не порушувати прав власників інших суміжних земельних ділянок;

- після закінчення строку дії цього договору передати земельну ділянку Орендодавцю в стані не гіршому ніж при отриманні;

-у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки надати копію договору до головного управління Держземагентства у Харківській області.

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини

28. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе орендар.

Страхування об'єкта оренди

29. Згідно з цим договором об'єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього договору.

Зміна умов договору і припинення його дії

32. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку.

33. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;

- придбання Орендарем земельної ділянки у власність;

- викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

34. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;

- рішенням суду на вимогу однієї із сторін в разі невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

35. Розірвання договору оренди землі в одностороннньому порядку не допускається.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

36.За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

37. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

Прикінцеві положення

38. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації.

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в Орендодавця, другий – в Орендаря, третій - в органі, який провів його державну реєстрацію

Невід'ємними частинами договору є:

- план або схема земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі об'єкта оренди.

Реквізити сторін

Орендодавець :	**Орендар :**
Костянтинівська селищна рада **Краснокутського району** **Харківської області** 62042, Харківська область, Краснокутський район, смт. Костянтинівка, вулиця Леніна, будинок 91	**ПАТ "УКРГАЗВИДОБУВАННЯ"** **Газопромислове управління** **"Шебелинкагазвидобування"** 64250, Харківська обл., Балаклійський р-н. смт. Червоний Донець, вул. Жовтнева, 9 п/р 26009300002291 у ПАТ "Діамантбанк" м. Харків, МФО 320854 Код ЄДРПОУ 00153146 Тел. (05749) 93-2-03 **Податкові реквізити:** ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "УКРГАЗВИДОБУВАННЯ" / Філія Газопромислове управління "Шебелинкагазвидобування" Публічного акціонерного товариства "Укргазвидобування" 04053, м. Київ, Шевченківський район, вулиця Кудрявська, будинок 26/28 ІПН 300197726657 Код ЄДРПОУ юр.особи 30019775 Тел. (05749) 91-7-13 Тел. 0574991713
Орендодавець м.п.	**Орендар** м.п.

РОЗРАХУНОК
розміру орендної плати за земельну ділянку площею
0,8569 га, що надається в оренду
ПАТ „УКРГАЗВИДОБУВАННЯ" в межах населеного
пункту смт.Костянтинівка на території Костянтинівської
селищної ради .

Категорія земель	Площа гектарів(в межах населених пунктів)	нормативна грошова оцінка земельної ділянки на 01.01.2015 року грн	Ставка земельного податку, встановлена Законом України „Про плату за землю" відсотків нормативної грошової оцінки зем	Добуток коефіцієнтів грошової оцінки земельної ділянки за попередні роки	Прийнятий для розрахунку розміру орендної плати, відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки	Розмір земельного податку, гривень	розмір орендної плати, гривень/ на рік
1	2	3	4	5	6	7	8
землі промисловості та іншого призначення	0,8559	382520,16	3 %.	_	6 %.		22951,21.

В межах населеного пункту смт. Костянтинівка
22951,21 грн. (двадцять дві тисячі дев"ятсот п"ятдесят одна грн. 21 коп.).

розрахунок

Орендодавець МП _____ Ю,В.Конюшенко
(підпис)

Орендар МП _____ А,П.Вахріва
(підпис)

АКТ

прийому--передачі

земельної ділянки площею 0,8569 га, яка передається в оренду ПАТ „УКРГАЗВИДОБУВАННЯ" в межах населеного пункту смт. Костянтинівка Харківської області

"__" _____ 2015 року **смт.Костянтинівка**

Справжній акт складено про те, що Костянтинівська селищна рада в особі голови **Коньшенка Юрія Вікторовича**, в присутності

_____

_____ передає, а ПАТ"УКРГАЗВИДОБУВАННЯ" в особі головного інженера ГПУ"Шебелинкагазвидобування" Вахріви Андрія Петровича приймає земельну ділянку загальною площею 0,8569.га в т.ч. 0,8569 га для обслуговування нежитлового комплексу будівель і споруд по вул. Кузнечій №8, із земель запасу промисловості ,транспорту,зв"язку, енергетики, оборони та іншого призначення в межах населеного пункту смт. Костянтинівка на території Костянтинівської селищної ради

На даний час земельна ділянка знаходиться в стані придатному для використання за цільовим призначенням.

ПЕРЕДАВ:	ПРИЙНЯВ:
Костянтинівська селищна рада в особі голови Коньшенка Ю.В.	ПАТ"УКРГАЗВИДОБУВАННЯ" в особі інженера Вахріви А.П.
М.П. (підпис)	М.П. (підпис)

УКРАЇНА
ХАРКІВСЬКА ОБЛАСТЬ
КРАСНОКУТСЬКИЙ РАЙОН
Костянтинівська селищна рада

XXXVIII сесія VI скликання

Р І Ш Е Н Н Я

від 10 вересня 2015 року смт Костянтинівка

Про затвердження проекта землеустрою щодо відведення земельної ділянки ПАТ"Укргазвидобування„ по вул.Кузнечній №8 в межах населеного пункту смт.Костянтинівка та надання її в оренду.

Розглянувши заяву ПАТ"Укргазвидобування", витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель смт.Костянтинівка, витяг з Державного земельного кадастру, керуючись ст.ст.12, 120, 124, 134,184, 201, п.2 Перехідних положень Земельного кодексу України, ст.ст.20,22,25 Закону України „Про землеустрій", Законом України „Про місцеве самоврядування в Україні",Законом України „Про оренду землі", Костянтинівська селищна рада

В И Р І Ш И Л А :

1 Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (кадастровий № 6323555400:01:001: (334) ПАТ"Укргазвидобування"ГПУ" Шебелинкагазвидобування„ для обслуговування комплексу нежитлових будівель та споруд без зміни цільового призначення в межах населеного пункта смт.Костянтинівка, по вул.Кузнечній № 8, Краснокутського району, Харківської області площею 0,8569 га із земель промисловості для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов"язан. з користуванням надрами, виготовлений ТОВ „Харківські геоінформаційні системи" Кучер Ганна Іванівна.

2 Надати ПАТ"Укргазвидобування" ГПУ"Шебелинкагазвидобування „ в оренду на 49 років земельну ділянку площею 0,8569 га, яка розташована на території Костянтинівської селищної ради по вул .Кузнечній №8, смт.Костянтинівка для обслуговування комплексу нежитлових будівель і споруд.

3. Встановити орендну плату в розмірі 6 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки площею 0,8569 га , згідно інформації Держкомзему України в Краснокутському районі та з подальшим переглядом її - один раз на рік.

4. ПАТ"Укргазвидобування" використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням та у відповідності з діючим земельним законодавством, дотримуватись режиму використання земель для охоронних і санітарно-захисних зон.

5. Коптяхівській сільській раді внести зміни в земельно –кадастрову документацію після закінчення та реєстрації договору оренди на земельну ділянку.

6. Зобов'язати використовувати земельну ділянку до державної реєстрації документа що посвідчує право на неї та договора оренди.

7. Контроль за виконанням даного рішення покласти на комісію з врегулювання земельних відносин.

Селищний голова Ю.В.Конисщенко

Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна

Номер інформаційної довідки:	72039520
Дата, час формування:	02.11.2016 11:25:16
Інформаційну довідку сформовано:	Бежанов Валентин Вікторович, Краснокутська районна державна адміністрація Харківської області, Харківська обл.
Підстава формування інформаційної довідки:	інформація з ДРРП на нерухоме майно

Параметри запиту

Пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про:	права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження
Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	1030534663235

ВІДОМОСТІ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	1030534663235
Об'єкт нерухомого майна:	земельна ділянка, для обслуговування комлексу нежитлових будівель та споруд
Кадастровий номер:	6323555400:01:001:0334
Площа:	0.8569 га
Цільове призначення:	землі промисловості, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
Адреса:	Харківська обл., Краснокутський р., смт. Костянтинівка, вулиця Кузнечна, земельна ділянка 8

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності: 16460046

Дата, час державної реєстрації:	29.12.2015 16:15:16
Державний реєстратор:	Бежанов Валентин Вікторович, Краснокутська районна державна адміністрація Харківської області, Харківська обл.

RRP-4HN1OPH3

Підстава виникнення права власності:	Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності", серія та номер: 5245-VI, виданий 06.09.2012, видавник: ВЕРХОВНА РАДА; витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, серія та номер: НВ-6301673752015, виданий 25.03.2015, видавник: Відділ Держземагенства у Краснокутському районі Харківської області
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 31455104 від 19.09.2016 14:33:15, Бежанов Валентин Вікторович, Краснокутська районна державна адміністрація Харківської області, Харківська обл.
Форма власності:	комунальна
Розмір частки:	1/1
Власники:	Костянтинівська селищна рада Краснокутського району Харківської області, код ЄДРПОУ: 04397365

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 16460481

Дата, час державної реєстрації:	29.12.2015 16:15:16
Державний реєстратор:	Бежанов Валентин Вікторович, Краснокутська районна державна адміністрація Харківської області, Харківська обл.
Підстава виникнення іншого речового права:	договір оренди землі, серія та номер: №0334, виданий 21.12.2015, видавник: строни договору оренди; рішення органу місцевого самоврядування, серія та номер: XXXVIII сесія VI скликання, виданий 10.09.2015, видавник: Костянтинівська селищна рада Краснокутського району Харківської області
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 31455104 від 19.09.2016 14:33:15, Бежанов Валентин Вікторович, Краснокутська районна державна адміністрація Харківської області, Харківська обл.
Вид іншого речового права:	право оренди земельної ділянки
Зміст, характеристика іншого речового права:	В оренду передається земельна ділянка комунальної форми власності площею 0,8569 га, Строк дії: договір оренди землі укладено 21 грудня 2015 року на термін дії - (49) сорок дев'ять років
Відомості про суб'єкта іншого речового права:	Орендодавець: Костянтинівська селищна рада Краснокутського району Харківської області, код ЄДРПОУ: 04397365 Орендар: Публічне Акціонерне Товариство "Укргазвидобування" , код ЄДРПОУ: 30019775, країна реєстрації: Україна
Опис об'єкта іншого речового права:	Орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі 6% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки що становить у грошовій формі 22951 грн 21 коп.на рік, Орендна плата за землю сплачується Орендарем щомісячно на розрахунковий рахунок

RRP-4HHOPHO

Костянтинівської селмищної ради. Розмір орендної плати переглядається відповідно до умов п.10 Договору оренди землі

Відомості про державну реєстрацію іпотеки відсутні

Відомості про державну реєстрацію обтяжень відсутні

ВІДОМОСТІ З РЕЄСТРУ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

За вказаними параметрами запиту у Реєстрі прав власності на нерухоме майно відомості відсутні

ВІДОМОСТІ З ЄДИНОГО РЕЄСТРУ ЗАБОРОН ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

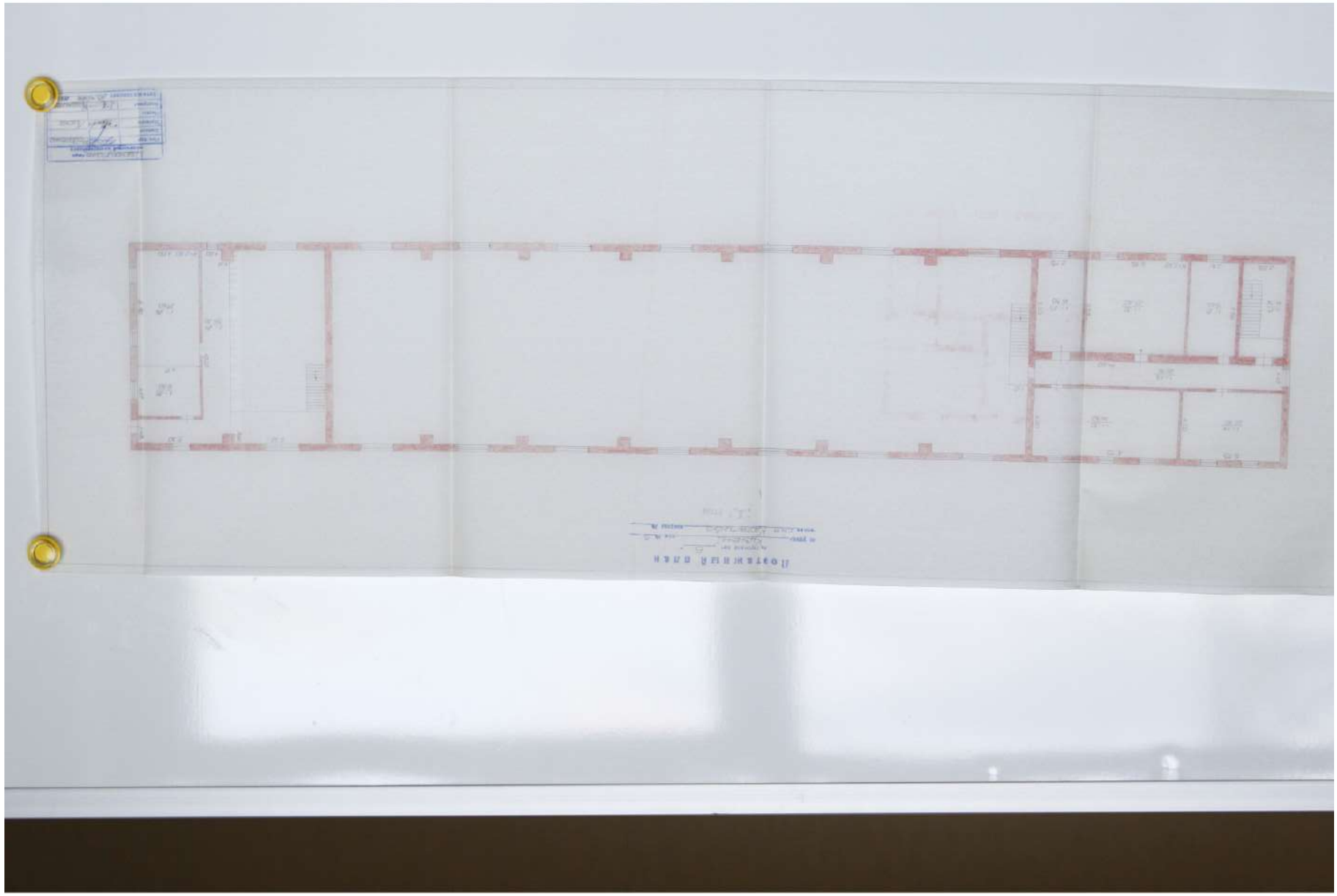
За вказаними параметрами запиту у Єдиному державному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна відомості відсутні

ВІДОМОСТІ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ІПОТЕК

За вказаними параметрами запиту у Державному реєстрі іпотек відомості відсутні

Інформаційну довідку сформував: Бежанов Валентин Вікторович

R9P-4HH1OP4H2



Краснокутське бюро технічної інвентаризації

Область – Харківська
Район – Краснокутський
смт. Костянтинівка

Інвентаризаційна справа № [ ]
Реєстровий № 2-4

инв. 2030033009230035

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на нежитлову будівлю

ГАРАЖ ЦЕХУ МЕХАНІЗАЦІЇ

вул. Кузнечна, № 8

Власник (юридична, фізична особа)	Дата народження ідентифікаційний номер	Розмір частки власності
~~Відкрите акціонерне товариство~~		
~~„Яготинський цукровий завод"~~	~~00373243~~	~~1~~
Дочірня компанія „Укрнафтопродукт"		
Національної акціонерної компанії		
„Нафтогаз України"	30019775	1

Паспорт виготовлено за станом на " 28 " січня 2003 р.

Начальник БТІ П.І.Федоренко

Виконав _____ Мірошниченко В.В.
(підпис, прізвище)

М.П.

Державний комітет України по житлово-комунальному господарству Краснокутське бюро технічної інвентаризації №22656527

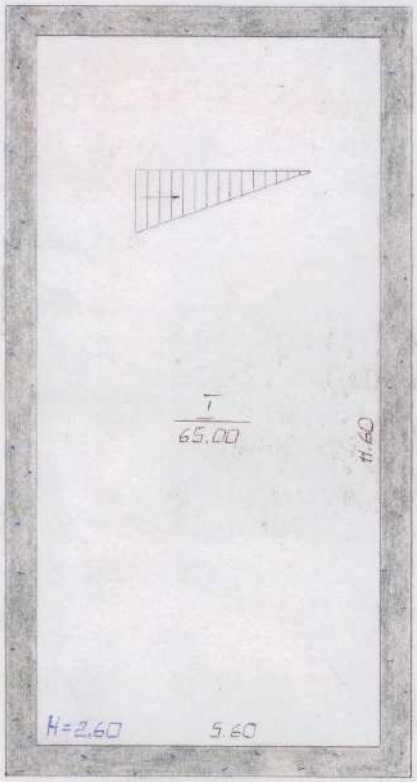
Поэтажный план

на строение лит. "5"

по улице Кузнечная дом № 8

города с.т.т. Костянтинівка квартал №

підвал



Краснокутское бюро технической инвентаризации		
Нач. бюро		Реброенко
Составил		
Проверил		Лиска
Чертил		
Копировал		Мирошниченко
Дата исполнения "28" січня 2005р.		

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану поверхів виробничого будинку № 8 літер „ Б ”

вулиця (~~провулок, площа~~) Кузнечна

місто (селище, село) с.м.т. Каспянитщнёка

Літер за планом	Поверхи	Номери приміщень	Призначення приміщень	Площа приміщень м²			Самовільно збудована або переобладнана площа
				загальна	основна (виробнича)	допоміжна	
1	2	3	4	5	6	7	8
	підв.	I	підвальне приміщен.	65.00		65.00	
	I пов.	1-1	сходи	14.30		14.30	
		1-2	коридор	4.00		4.00	
		1-3	мийка	2.20		2.20	
		1-4	туалет	1.70		1.70	
		1-5	роздягальня	7.70		7.70	
		1-6	душова	4.00		4.00	
		1-7	душова	6.60		6.60	
		1-8	битове приміщення	8.50		8.50	
		1-9	слюсарня	33.10	33.10		
		1-10	бітова кімната	6.70		6.70	
		1-11	склад	33.20		33.20	
		1-12	вулканізаційна	30.50	30.50		
		1-13	бокс	413.30	413.30		
		1-14	бокс	64.20	64.20		
		1-15	бокс	66.00	66.00		
		1-16	бокс	64.30	64.30		
	II пов.	1-17	сходи	14.30		14.30	
		1-18	коридор	20.90		20.90	
		1-19	кабінет	22.90	22.90		
		1-20	зал засідань	34.80	34.80		
		1-21	кабінет	15.60	15.60		
		1-22	кабінет	33.20	33.20		
		1-23	кабінет	15.30	15.30		
		1-24	коридор	35.20		35.20	
		1-25	бітова кімната	12.50		12.50	
		1-26	бітова кімната	27.60		27.60	
			Разом:	1057.60	793.20	264.40	

ХАРАКТЕРИСТИКА БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

Літер	Назва об'єкта	Рік побудови	Опис основних конструктивних елементів						Інженерне обладнання							Висота (м)	Площа (кв. м)	Об'єм (куб. м)	Будівельна вартість (грн.)	% зносу	Інвентаризаційна вартість (грн.)
			фундамент	стіни	покрівля	перекриття	підлога	сходи	електрика	водопровід	каналізація	газопровід	вид опалення	ліфт	сміттєпровід						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Б	Будівля гаража цеху механізації		з/б. блоки	цегла	шифер.	з/б. плити	бетон.	метал.	так	так	так	–	центр.			6.35	856.10	5351			
пд.	підвал		земляні роботи	з/б. блоки	–	з/б. плити	~	метал		–	–					2.90	87.50	239			
Е	Здорнобомано		цег/щебн.	цегла	рубер.	з/б. плити	~		так							2.90	21.10	61			
№ 1	навіс (бетонна площадка з накриттям)		метал. стовпи	метал. каркас	шифер	з/б. плити	бетон.									4.00	143.00	572			
№ 2			земляні роботи	цегла	–	–	бетон.									1.25	7.90	10			

3618499

г.Харьков
АО "Полиграфсервис"
Арт. В-130

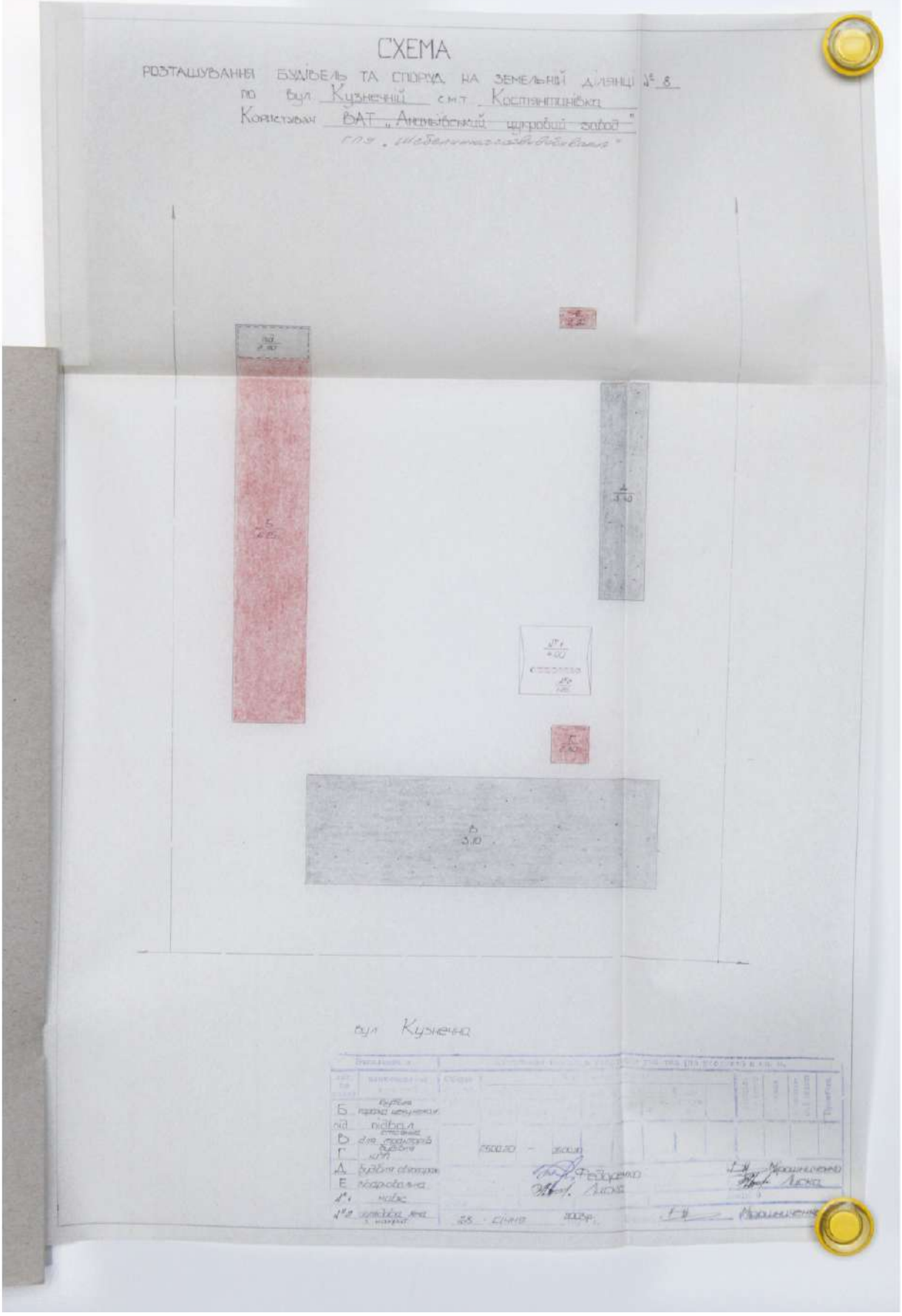
Державний Харківський обласний відділ по житлово-комунальному господарству
Краснокутське бюро технічної інвентаризації
№22666627

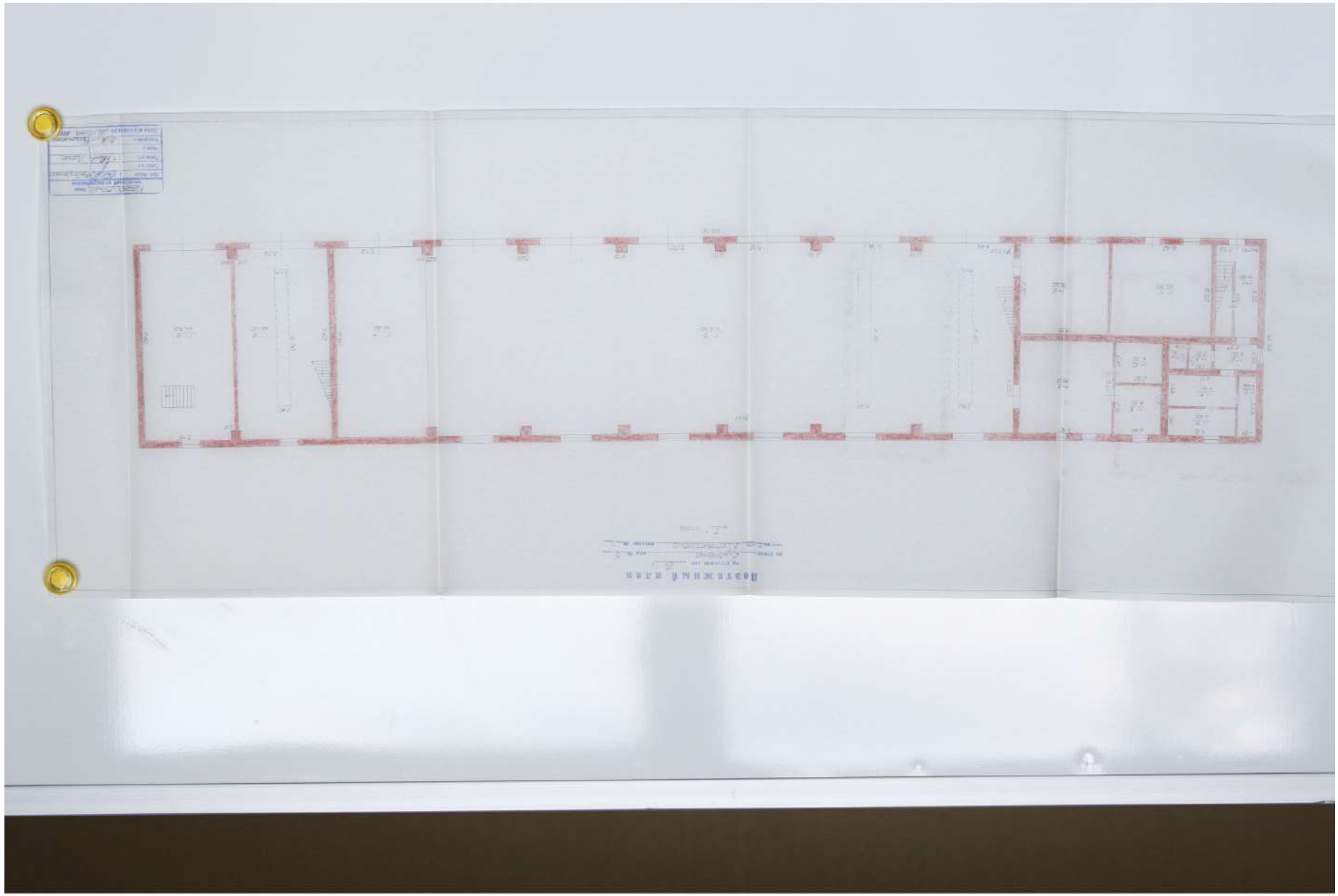
СХЕМА

РОЗТАШУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ № 8

по вул. Кузнечній с.м.т. Костянтинівка

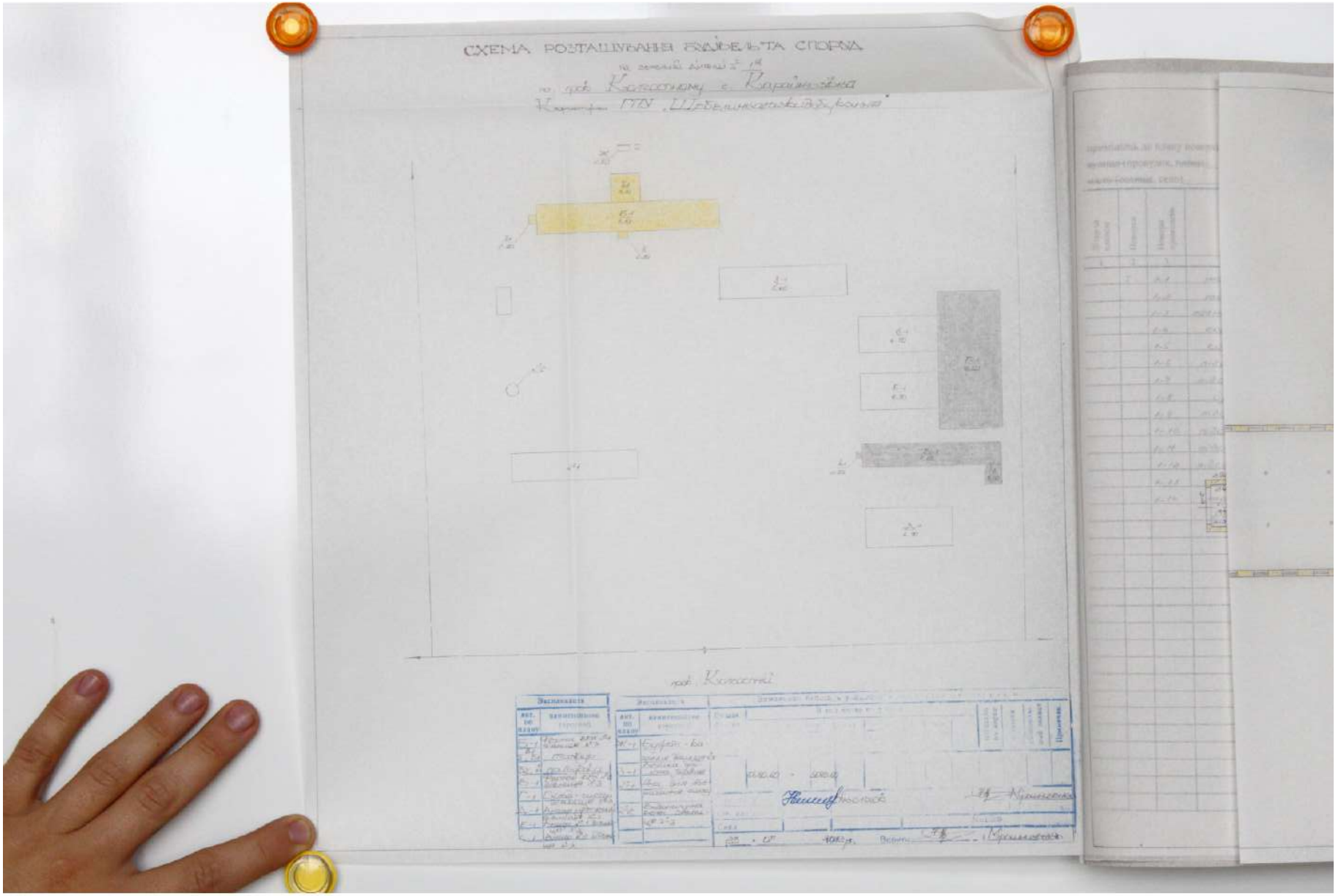
Користувач ВАТ „Алчевський цукровий завод"





г.Харьков
АО "Полиграфсервис"
Арт. В-130




СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СПОРУ
вул. Каскадна

Краснокутське бюро технічної інвентаризації

Область – Харківська
Район – Краснокутський
смт. Костянтинівка

Інвентаризаційна справа №
Реєстровий № 2-4

инв. 2032033007230112

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на нежитлову будівлю

БУДІВЛЯ СТОЯНКИ ДЛЯ ТРАКТОРІВ

вул. Кузнечна, № 8

Власник (юридична, фізична особа)	Дата народження ідентифікаційний номер	Розмір частки власності
~~Відкрите акціонерне товариство~~		
~~„Знам'янівський цукровий завод"~~	00373173	1
Дочірня компанія „Укрлавцукрозбут"		
Національної акціонерної компанії		
„Нафтогаз України"	30019775	1

Паспорт виготовлено за станом на

" 24 " грудня 2002 р.

Виконав _____ Лиска В.М.
(підпис, прізвище)

Начальник БТІ

_____ П.І.Федоренко

М.П.

Державний комітет України по земельних ресурсах
Комунальному господарству
Харківській області
Краснокутське бюро технічної інвентаризації
№22666627

3

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану поверхів виробничого будинку № 8 літер " В-1 "
вулиця (~~провулок,площа~~) Кузнечна
~~місто~~ (~~селище,село~~) с.м.т КОСТЯНТИНІВКА

Літер за планом	Поверхи	Номери приміщень	Призначення приміщень	Площа приміщень м²			Самовільно збудована або переобладнана площа
				загальна	основна (виробнича)	допоміжна	
1	2	3	4	5	6	7	8
	I	1-1	Стоянка для тракторів	531,10	531,10		
		1-2	Стоянка для тракторів	543,60	543,60		
			Разом:	1074,70	1074,70		

ХАРАКТЕРИСТИКА БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ ВУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

Літер	Назва об'єкта	Рік побудови	Опис основних конструктивних елементів						Інженерне обладнання							Висота (м)	Площа (кв.м)	Об'єм (куб.м)	Будівельна вартість (грн.)	% зносу	Інвентаризаційна вартість (грн.)
			фундамент	стіни	покрівля	перекриття	підлога	сходи	електрика	водопровід	каналізація	газопровід	вид опалення	ліфт	сміттєпровод						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
В-1	Стопанна сала тракторів		бетон. стрічк.	піноблочні, збетонні панелі	шифер	бетон. плитиц	бетонні цегляц	-	так	-	-	-	централ.	-	-	3,10	1134,80	3517			

ХАРАКТЕРИСТИКА БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

Літер	Назва об'єкта	Рік побудови	Опис основних конструктивних елементів						Інженерне обладнання							Висота (м)	Площа (кв.м)	Об'єм (куб.м)	Будівельна вартість (грн.)	% зносу	Інвентаризаційна вартість (грн.)
			фундамент	стіни	покрівля	перекриття	підлога	сходи	електрика	водопровід	каналізація	газопровід	вид опалення	ліфт	сміттєпровод						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Г-1	Буд. для КПП		цег./цеб.	цегляні	шифер	з/бетон плиты	соціальні мелк. гран.	-	так	-	-	-	-	-	-	2,80	40,60	114			

г.Харьков
АО "Полиграфсервис"
Арт. В-130

Державний комітет України по житлово-комунальному господарству
Управління житлово-комунального господарства Харківської області
Краснокутське бюро технічної інвентаризації
№22666627

Краснокутське бюро технічної інвентаризації

Область – Харківська
Район – Краснокутський
смт. Костянтинівка

Інвентаризаційна справа № [ ]
Реєстровий № [2-4]

инв. 2030033001330026

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на нежитлову будівлю

БУДІВЛЯ КПП

вул. Кузнечна, № 8

Власник (юридична, фізична особа)	Дата народження ідентифікаційний номер	Розмір частки власності
~~Відкрите акціонерне товариство "Лисичанський цукровий завод"~~	~~00373273~~	~~1~~
Дочірня компанія "Газодобувна" Національної акціонерної компанії "Надра України"	30019775	1

Паспорт виготовлено за станом на " 24 " грудня 2002 р.

Начальник БТІ П.І.Федоренко

Виконав _____ Лиска В.М.
(підпис, прізвище)

М.П.

Державний комітет України по земельних ресурсах * Харківське обласне управління земельного господарства * Краснокутське бюро технічної інвентаризації №22666627

Поэтажный план

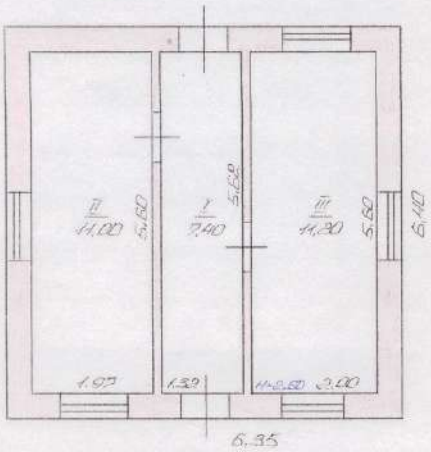
на строение лит. "Г-1"

по улице Кузнечній дом № 8

города с.м.т. Костянтинівка квартал №

Поверх : 1

М 1:100



Краснокутське бюро технической документации		
Нач. бюро		Федоренко
Составил		
Пров.		
Чертил		
Нот. раб.		Лисна
Дата исполнения	01 февраля 2002 г.	

ЕКСПЛІКАЦІЯ

плану поверхів виробничого будинку № 8 літер "Г-1"
~~лок,площа~~) Кузнечна
~~село~~) с.м.т. Костянтинівка

приміщень	Призначення приміщень	Площа приміщень м²			Самовільно збудована або переобладнана площа
		загальна	основна (виробнича)	допоміжна	
	4	5	6	7	8
	коридор	7,40		7,40	
	Побутове приміщення	11,00		11,00	
	Диспетчерська	11,20	11,20		
	Разом:	29,60	11,20	18,40	

Літер	Назва об'єкта	Рік побудови	фундамент	стіни	покрівля	перекриття	підлога	сходи	електрика	водопровід	каналізація	газопровід	вид опалення	ліфт	сміттєпровод	Висота (м)	Площа (кв.м)	Об'єм (куб.м)	Будівельна вартість (грн	% зносу	Інвентаризац вартість (грн
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
А, г	Будівля адміністративна		бетонні стрічні	цегляні	шиферне	збірні бетонні плити	бетонні	-	так	-	-	-	квартирне	-	-	3,40	300,00	1020			
Усього:																					

г.Харьков
АО "Полиграфсервис"
Арт. В-130

Державний комітет України по житлово-комунальному господарству
Управління житлово-комунального господарства Харківської області
Краснокутське бюро технічної інвентаризації
№22666627

Поэтажный план

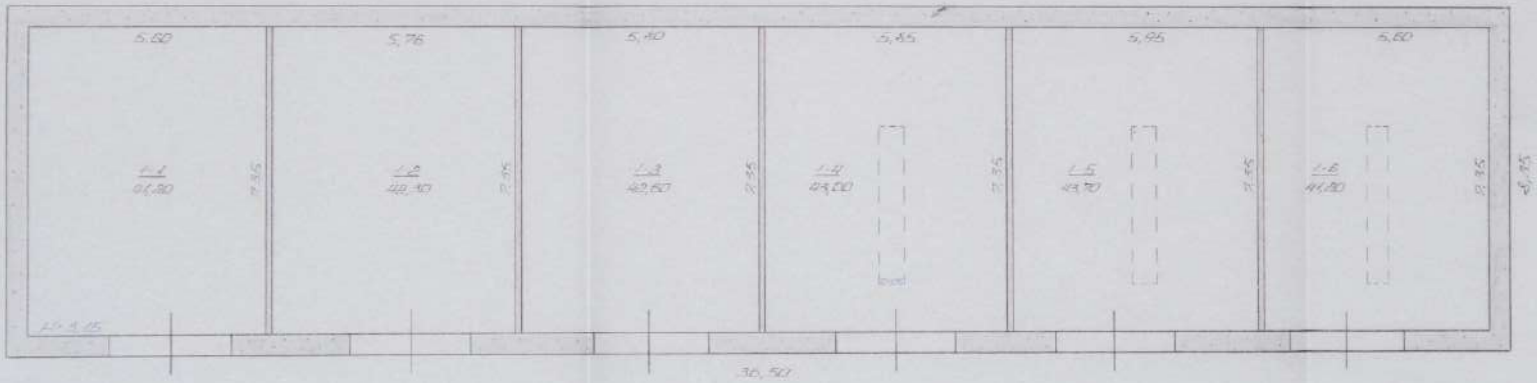
по строению лит. А-1 а

по улице Кузнечной дом № 8

в г. Сыктывкар Коспромышленная квартал №

Подъем 1

М 1:100



Краснокутське бюро технічної інвентаризації

Область – Харківська
Район – Краснокутський
смт. Костянтинівка

Інвентаризаційна справа №
Реєстровий № 2-4

ЦИВ 8030033007230002

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на нежитлову будівлю

БУДІВЛЯ АВТОГАРАЖА

вул. Кузнечна, № 8

Власник (юридична, фізична особа)	Дата народження ідентифікаційний номер	Розмір частки власності
~~Відкрите акціонерне товариство~~		
~~„Вакулівський цукровий завод"~~	~~00373273~~	~~1~~
Дочірня компанія „Укргазвидобування"		
Національної акціонерної компанії		
„Нафтогаз України"	30019785	1

Паспорт виготовлено за станом на

" 24 " грудня 2002 р.

Виконав _____ Лиска В.М.
(підпис, прізвище)

Начальник БТІ

_____ П.І.Федоренко

М.П.

Державний комітет України по земельних ресурсах Головне управління Держкомзему у Харківській області Комунального господарству

Краснокутське бюро технічної інвентаризації №22666627

ЕКСПЛІКАЦІЯ

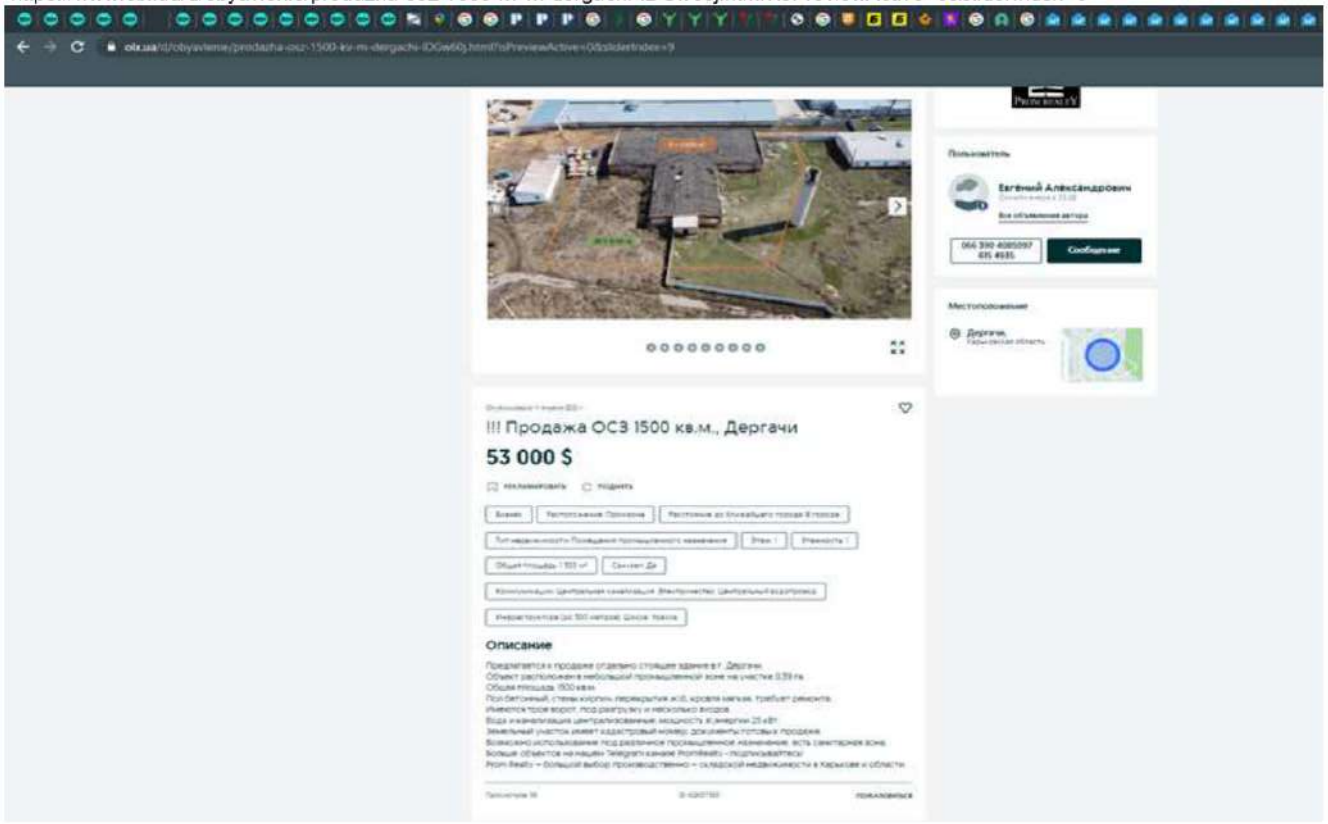
щень до плану поверхів виробничого будинку № 8 літер "А-1"
я (~~провулок,площа~~) Кизимчика
(~~селище~~,село) с.м.т. Костянтинівка

Поверхи	Номери приміщень	Призначення приміщень	Площа приміщень м²			Самовільно збудована або переобладнана площа
			загальна	основна (виробнича)	допоміжна	
2	3	4	5	6	7	8
1	1-1	БОКС	44,20	44,20		
	1-2	БОКС	42,30	42,30		
	1-3	БОКС	42,60	42,60		
	1-4	БОКС	43,00	43,00		
	1-5	БОКС	43,70	43,70		
	1-6	БОКС	44,20	44,20		
		РАЗОМ:	254,00	254,00		

ОБ'ЄКТИ ПОРІВНЯННЯ ПРОДАЖУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ СТАНОМ НА ДАТУ ОЦІНКИ

ОБ'ЄКТ ПОРІВНЯННЯ № 1

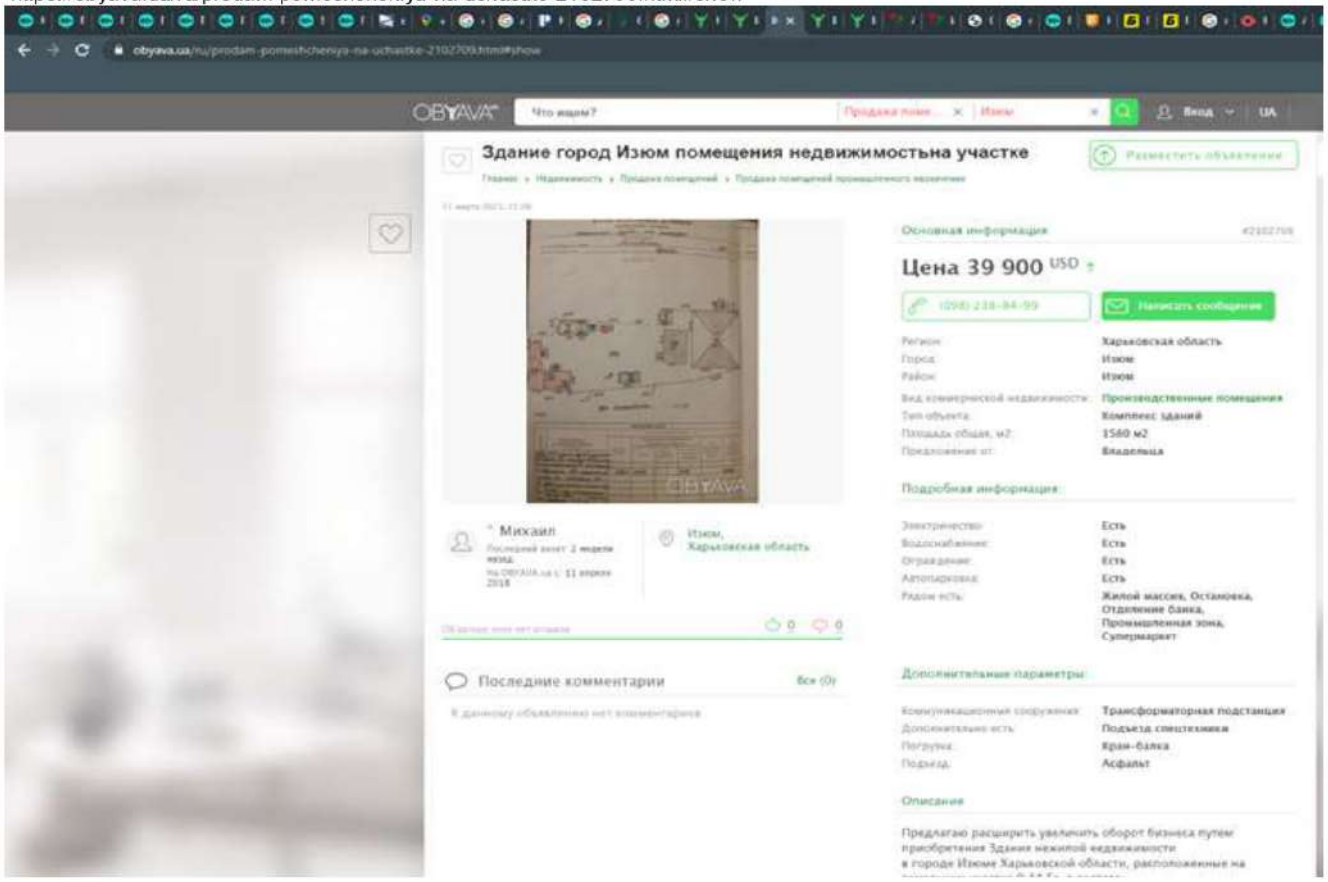
https://www.olx.ua/d/obyavlenie/prodazha-osz-1500-kv-m-dergachi-IDGw60j.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=9



АКТУАЛЬНА ЦІНА ПРОПОЗИЦІЇ ПРОДАЖУ НА ДАТУ ОЦІНКИ: 53 000,00 дол. США з ПДВ;

ОБ'ЄКТ ПОРІВНЯННЯ № 2

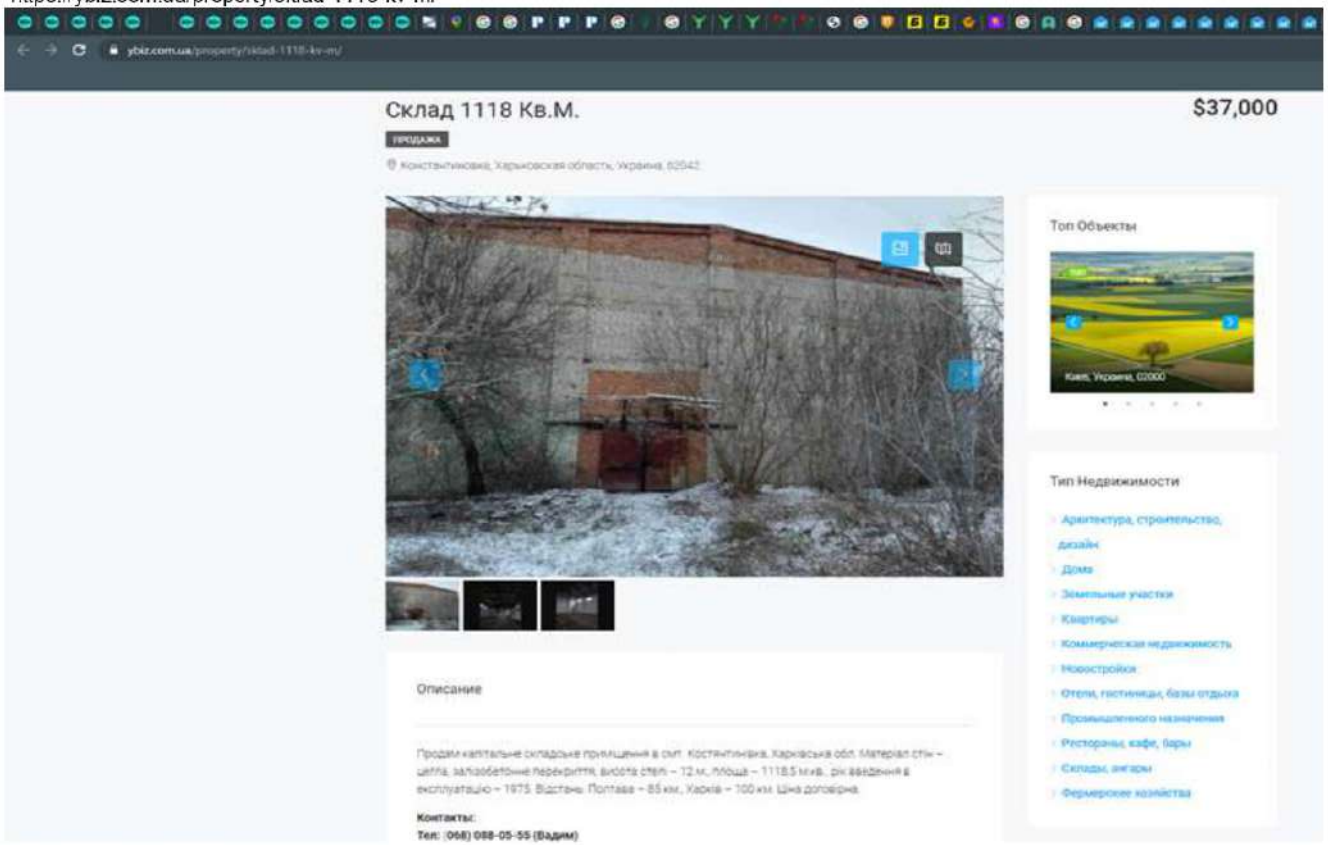
https://obyava.ua/ru/prodam-pomeshcheniya-na-uchastke-2102709.html#show



АКТУАЛЬНА ЦІНА ПРОПОЗИЦІЇ ПРОДАЖУ НА ДАТУ ОЦІНКИ: 39 900,00 дол. США з ПДВ;

ОБ'ЄКТ ПОРІВНЯННЯ № 3

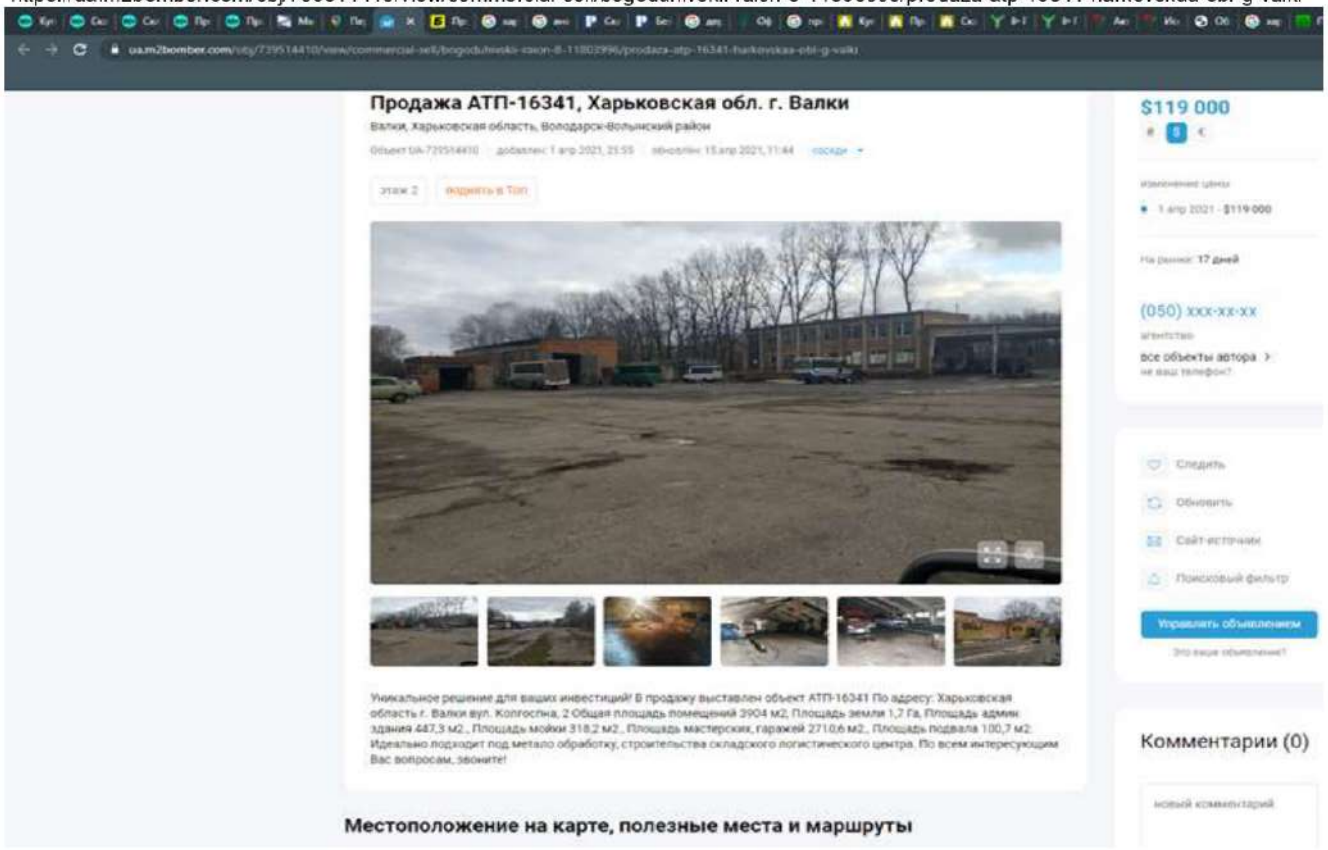
https://ybiz.com.ua/property/sklad-1118-kv-m/



АКТУАЛЬНА ЦІНА ПРОПОЗИЦІЇ ПРОДАЖУ НА ДАТУ ОЦІНКИ: 37 000,00 дол. США з ПДВ;

ОБ'ЄКТ ПОРІВНЯННЯ № 4

https://ua.m2bomber.com/obj/739514410/view/commercial-sell/bogoduhivskii-raion-8-11803996/prodaza-atp-16341-harkovskaa-obl-g-valki

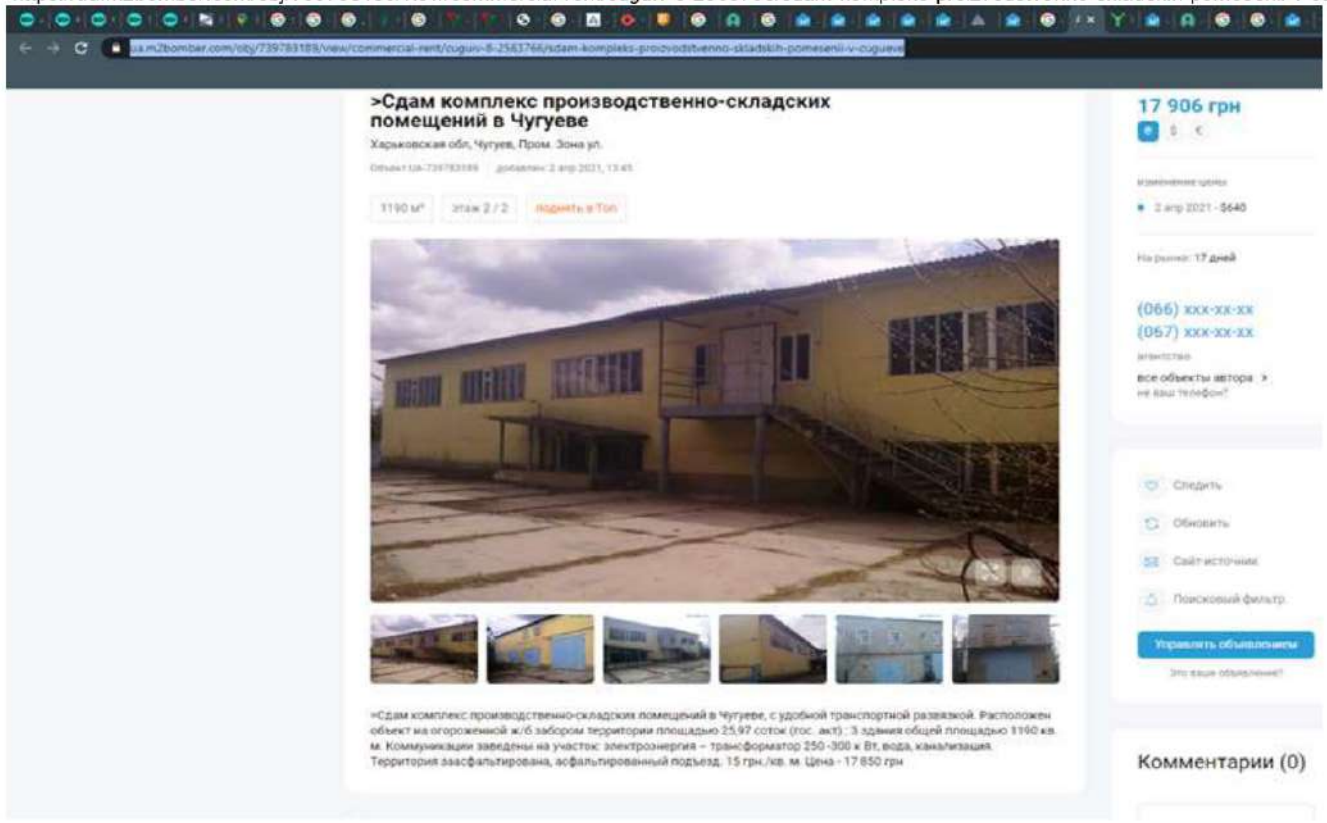


АКТУАЛЬНА ЦІНА ПРОПОЗИЦІЇ ПРОДАЖУ НА ДАТУ ОЦІНКИ: 119 000,00 дол. США з ПДВ;

ОБ'ЄКТИ ПОРІВНЯННЯ ОРЕНДИ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ СТАНОМ НА ДАТУ ОЦІНКИ

ОБ'ЄКТ ПОРІВНЯННЯ № 1

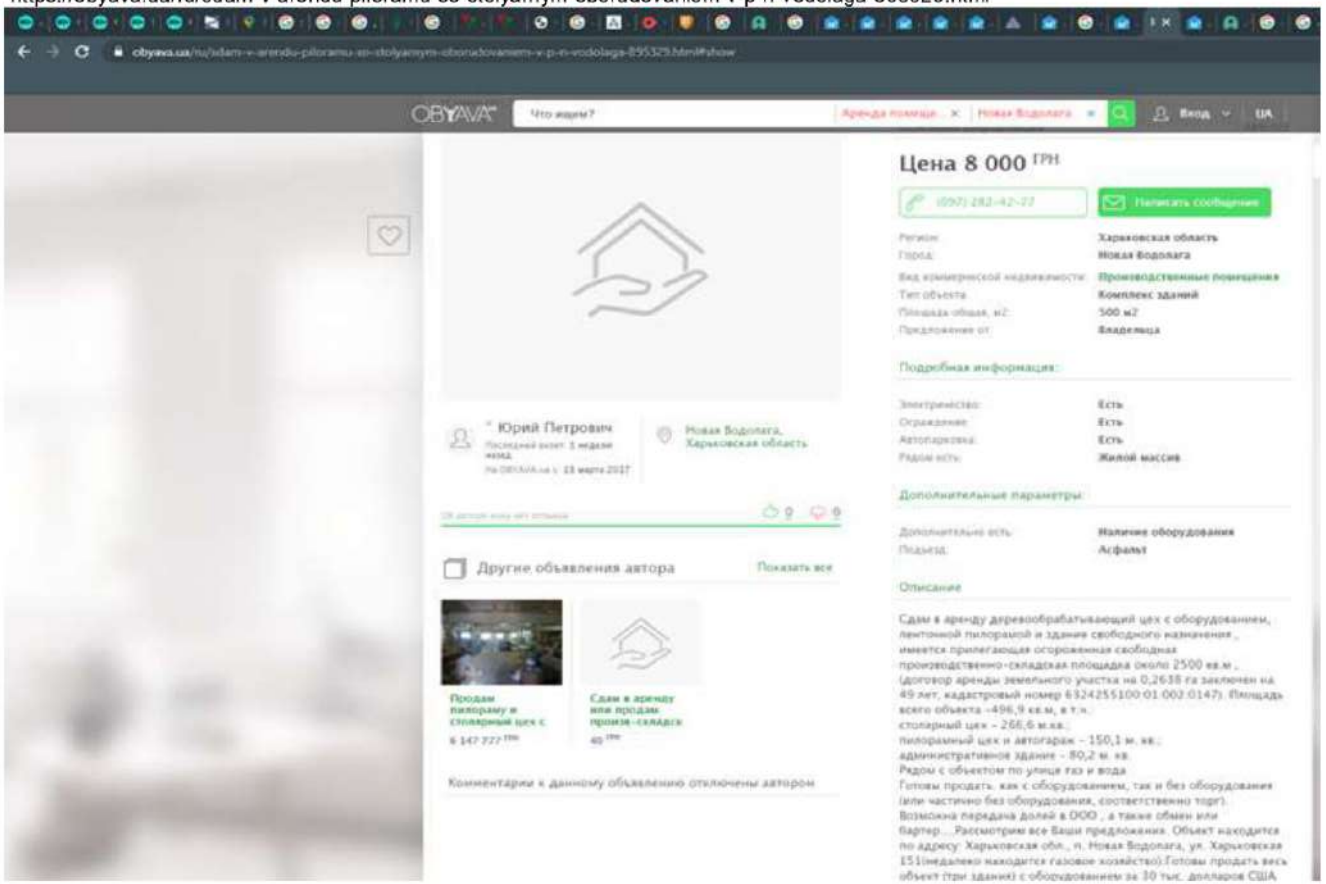
https://ua.m2bomber.com/obj/739783189/view/commercial-rent/cuguiv-8-2563766/sdam-kompleks-proizvodstvenno-skladskih-pomesenii-v-cugueve



АКТУАЛЬНА ЦІНА ПРОПОЗИЦІЇ ПРОДАЖУ НА ДАТУ ОЦІНКИ: 17 850,00 грн. з ПДВ;

ОБ’ЄКТ ПОРІВНЯННЯ № 2

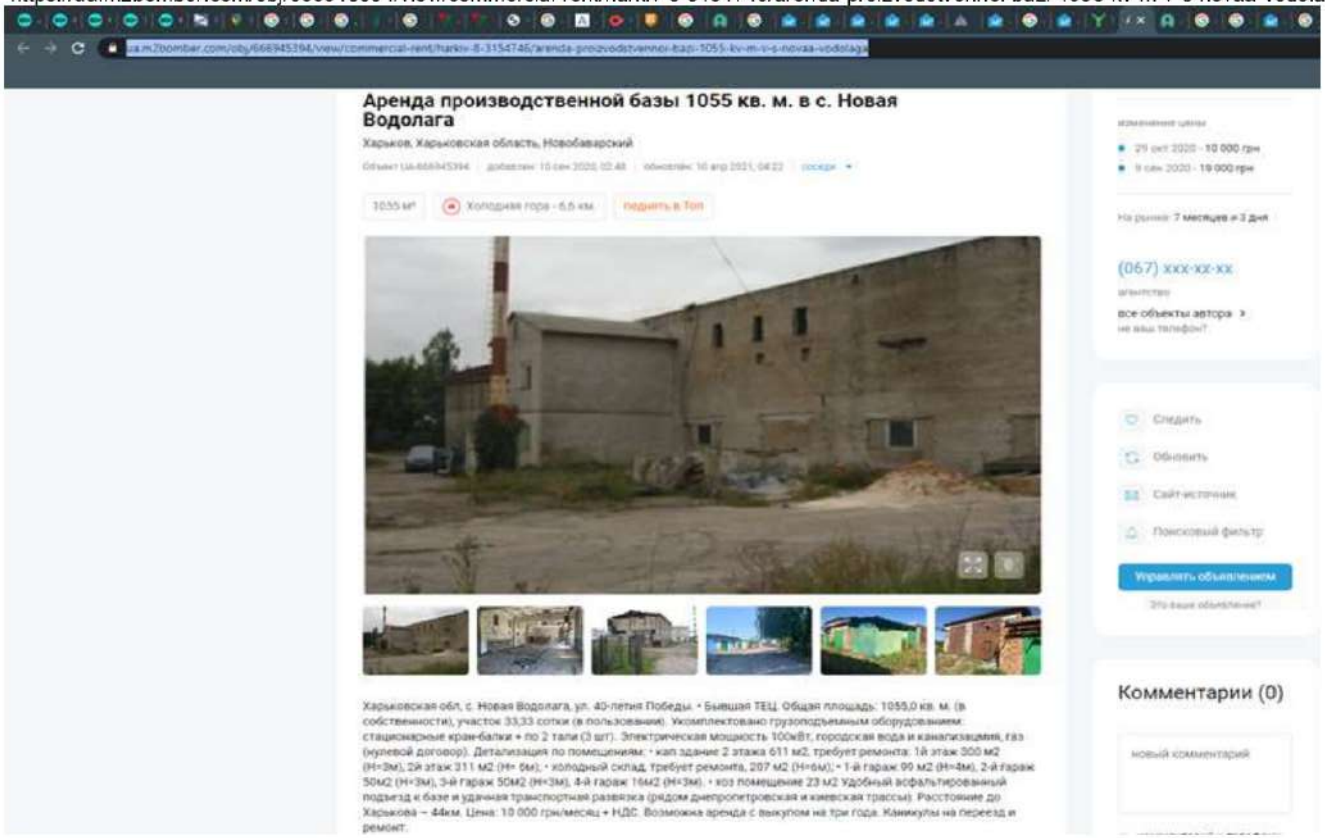
https://obyava.ua/ru/sdam-v-arendu-piloramu-so-stolyarnym-oborudovaniem-v-p-n-vodolaga-895329.html



АКТУАЛЬНА ЦІНА ПРОПОЗИЦІЇ ПРОДАЖУ НА ДАТУ ОЦІНКИ: 8 000,00 грн. з ПДВ;

ОБ'ЄКТ ПОРІВНЯННЯ № 3

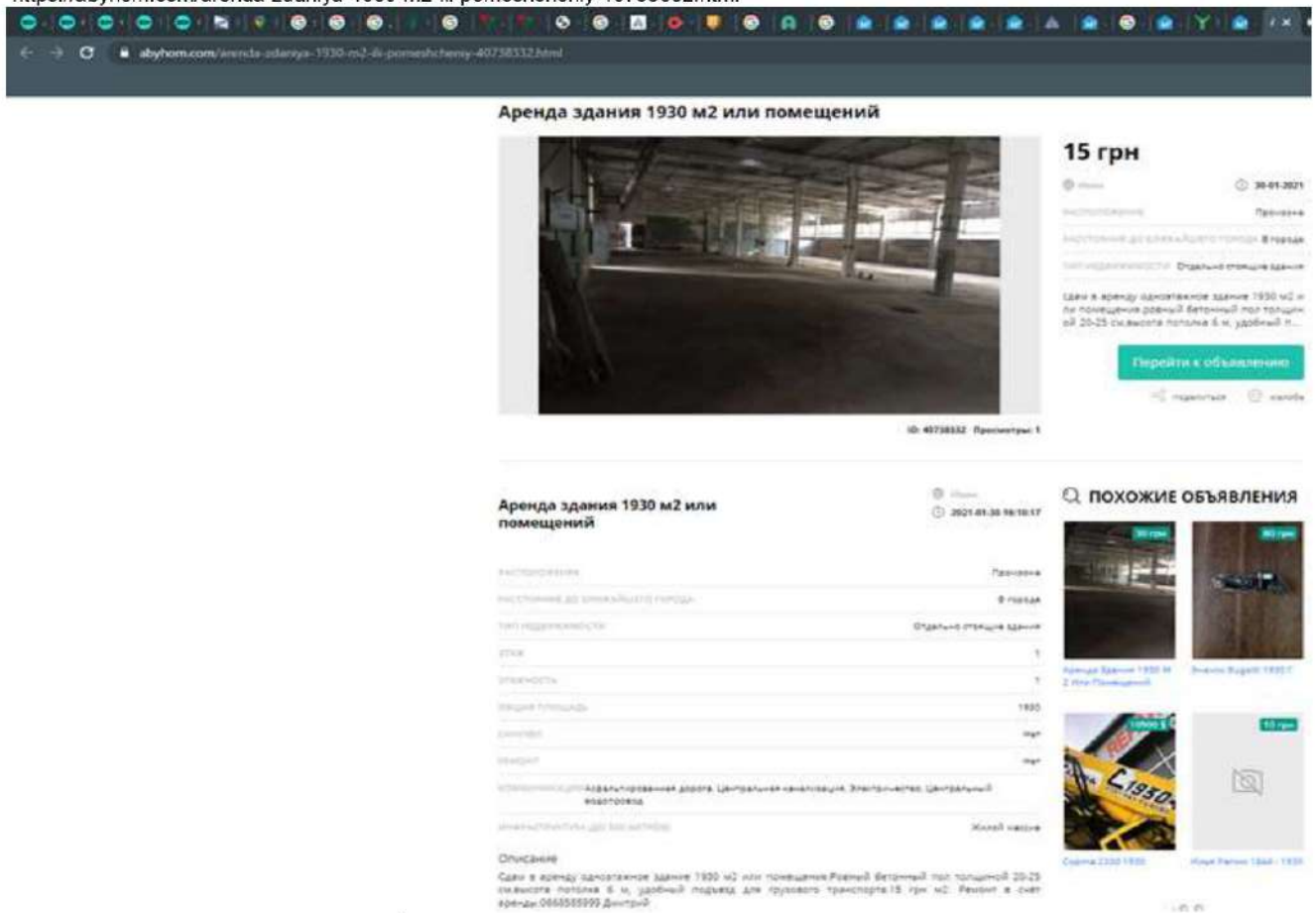
https://ua.m2bomber.com/obj/666945394/view/commercial-rent/harkiv-8-3154746/arenda-proizvodstvennoi-bazi-1055-kv-m-v-s-novaa-vodolaga



АКТУАЛЬНА ЦІНА ПРОПОЗИЦІЇ ПРОДАЖУ НА ДАТУ ОЦІНКИ: 10 000,00 грн. без ПДВ;

ОБ'ЄКТ ПОРІВНЯННЯ № 4

https://abyhom.com/arenda-zdaniya-1930-m2-ili-pomeshcheniy-40738332.html



АКТУАЛЬНА ЦІНА ПРОПОЗИЦІЇ ПРОДАЖУ НА ДАТУ ОЦІНКИ: 15,00 грн. за 1 кв.м з ПДВ.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 825 / 18

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "26" жовтня 2018 р.

Виданий **ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ГАБ'ЯНО»**

(найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи – підприємця)

Реквізити суб'єкта господарювання **01021, м. Київ, вул. Михайла Грушевського, буд. 28/2, нежилі приміщення 43**

(місцезнаходження або місце проживання)

33637138

(код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті))

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична оціночна діяльність **1.Оцінка об'єктів у матеріальній формі. 2.Оцінка цінних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності.**

(найменування напрямів оцінки)

Спеціалізації в межах напрямів оцінки **1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них. 1.2. Оцінка машин і обладнання. 1.3. Оцінка колісних транспортних засобів. 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що відносяться до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судновлавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність. 2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності). 2.2 Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.**

(найменування напрямів оцінки)

Строк дії з "26" жовтня 2018 р. до "26" жовтня 2021 р.

В. о. Голови Фонду **В. Трубаров**

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 8193 *«25» лютого 2012 р.*

Засвідчує про те, що *Крікщюнас Ромас Йонович*

успішно склав кваліфікаційний іспит *(рішення Екзаменаційної комісії від "25" лютого 2012 р., протокол №44)* та підтверджує його достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна: **«Оцінка об`єктів в матеріальній формі»** та спеціалізаціями в межах напряму: *«Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості,), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них», «Оцінка машин і обладнання», «Оцінка колісних транспортних засобів», «Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність».*

Заст. Голови Фонду державного майна України — *А.І.Хотей*

Директор Української комерційної школи — *О.М.Жилінкова*

М.П.

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО
про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності

від 04 травня **2015 р.** **№** 816

Видане Крікщюнасу Ромасу Йоновичу на підставі кваліфікаційних свідоцтв оцінювача від 25.02.2012 МФ № 8193 та від 04.04.2015 ЦМК № 6, виданих Фондом державного майна України спільно з товариством з обмеженою відповідальністю «Українська комерційна школа», та свідчить про те, що інформацію про нього (неї) включено до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямами[1]:

напрям 1 «Оцінка об'єктів у матеріальній формі»:

спеціалізація 1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них»;
спеціалізація 1.2 «Оцінка машин і обладнання»;
спеціалізація 1.3 «Оцінка колісних транспортних засобів»;
спеціалізація 1.7 «Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність»;

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

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

Це свідоцтво є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача.

(підпис)
М.П.

Ю. Нікітін

[1] Вказуються напрями та спеціалізації у межах таких напрямів, зазначені у кваліфікаційному свідоцтві оцінювача.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ТОВ «УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА»

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 12118 - ПК

«25» лютого 2021 року

Видане *Крікщюнасу Ромасу Йоновичу*

(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» та спеціалізаціями в межах напряму: *1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них», 1.2 «Оцінка машин і обладнання», 1.3 «Оцінка колісних транспортних засобів», 1.7 «Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність».*

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

Голова Екзаменаційної комісії _____ *А. О. Єгоров*

(підпис) (ініціали, прізвище)

М. П.

Директор ТОВ «Українська комерційна школа» _____ *О. М. Жилінкова*

(підпис) (ініціали, прізвище)

М. П. (за наявності)