ТОВ «ІНСТИТУТ НЕЗАЛЕЖНОЇ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ПЛЮС»

код за ЄДРПОУ 41272075,
р/р 26002053010104, у банку ПАТ УкрСиббанк, МФО 321842,
01030, Київ, М. Коцюбинського, буд. № 4, корпус Б, оф. 6

2018

Звіт

про незалежну оцінку вартості нерухомого майна, а саме: нежитлової будівлі (пункту технічного обслуговування) № 131 заг. площею 550,24 кв.м. що знаходиться за адресою: Закарпатська область,Воловецький р-н, смт. Воловець, вул. Карпатська

Директор ТОВ «ІНСТИТУТ НЕЗАЛЕЖНОЇ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ПЛЮС»

С.Ю. Гуменний _____

Висновок про вартість майна

2018

Ідентифікатор за базою ФДМУ № 3321964_04072018_AS18-180704-100

Суб'єкт оціночної діяльності:	**ТОВ «ІНСТИТУТ НЕЗАЛЕЖНОЇ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ПЛЮС» адреса: 01030, Київ, М. Коцюбинського, буд. № 4, корпус Б, оф. 6 Директор: Гуменний Сергій Юрійович Сертифікат: №518/15 від 31.05.2017 р.**
Оцінювач	**Ляшенко Лариса Миколаївна**
Замовник:	**ДП «Державна інвестиційна компанія»**
Об'єкт оцінки:	**нежитлова будівля (пункт технічного обслуговування) № 131 загальною площею 550,24 кв.м. що знаходиться за адресою: Закарпатська область, Воловецький р-н, смт. Воловець, вул. Карпатська**
Мета та використання оцінки:	**для оподаткування та сплати інших обов'язкових платежів згідно законодавства України**
Вид вартості, що визначався	**Ринкова вартість**
Методичний підхід	**Порівняльний**
Дата оцінки: Дата звіту :	**04.07. 2018 року 04.07. 2018 року**
Валюта оцінки	**Національна валюта України — гривня, курс НБУ гривні до Долару США на дату оцінки — 26.29 грн**

Ринкова вартість об'єкта оцінки без урахування ПДВ склала:

572 000,00 (п'ятсот сімдесят дві тисячі) грн

Директор **Гуменний Сергій Юрійович**

Оцінювач **Ляшенко Лариса Миколаївна**

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №5063 ФДМУ від 19.05.2007 року ;

Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №5063 від 18.11.2016 року;

Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності від 16.08.2013 року за №10270

Зміст

2018

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ .....

2. ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ.....

3. МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА .....

4. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ .....

5. УЗГОДЖЕННЯ ВАРТОСТІ МАЙНА .....

6. ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА.....

7. ПЕРЕЛІК ЛІТЕРАТУРИ.....

ДОДАТКИ .....

ТОВ «ІНСТИТУТ НЕЗАЛЕЖНОЇ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ПЛЮС» (далі – «Суб'єкт оціночної діяльності»), що діє на підставі Статуту та Сертифікату ФДМ України суб'єкта оціночної діяльності №518/17 від 31.05.2017 року та договору №077 від 03.07.2018 р., провело незалежну оцінку нежитлової будівлі (пункт технічного обслуговування) № 131 загальною площею 550,24 кв.м. що знаходиться за адресою: Закарпатська область, Воловецький р-н, смт. Воловець, вул. Карпатська

Суб'єкт оціночної діяльності:	ТОВ «ІНСТИТУТ НЕЗАЛЕЖНОЇ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ПЛЮС» адреса: 01030, Київ, М. Коцюбинського, буд. № 4, корпус Б, оф. 6 Директор: Гуменний Сергій Юрійович Сертифікат: №518/15 від 31.05.2017 р.
Оцінювач	Ляшенко Лариса Миколаївна Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №5063 ФДМУ від 19.05.2007 року ; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №9044-ПК від 26.12.2014 року; Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності від 16.08.2013 року за №10270
Замовник:	ДП «Державна інвестиційна компанія»
Об'єкт оцінки:	нежитлова будівля (пункт технічного обслуговування) № 131 загальною площею 550,24 кв.м. що знаходиться за адресою: Закарпатська область, Воловецький р-н, смт. Воловець, вул. Карпатська
Мета та використання оцінки:	для оподаткування та сплати інших обов'язкових платежів згідно законодавства України
Вид вартості, що визначався	Ринкова вартість
Методичний підхід	Порівняльний
Дата оцінки: **Дата звіту :**	04.07. 2018 року 04.07. 2018 року
Валюта оцінки	Національна валюта України — гривня, курс НБУ гривні до Долару США на дату оцінки — 26.29 грн

Витратний підхід базується на тому положенні, що вартість об'єкта не перевищує витрат на заміну його новим, тобто відновної вартості, у цінах, що діють на момент оцінки.

Оцінювачі вважають важливим той факт, що ціноутворення в будівництві – нормативне регульоване. Це дає можливість з достатньою точністю визначити всі прямі та непрямі витрати на відновлення або заміщення об'єкта, що оцінюється.

У витратному підході до оцінки нерухомості існує 2 методи:

- оцінка по відновній вартості (або вартість відтворення об'єкта);
- оцінка за вартістю заміщення.

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

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

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

При наявності проектно-кошторисної документації в цінах 1969 або 1984 відновна вартість будівель (споруд) у цінах, що діють на момент оцінки, визначається за наступною формулою:

$$B_{від} = B_{69} \times K_{П-69} \quad \text{або} \quad B_{від} = B_{84} \times K_{П-84}$$, де:

$B_{від}$ – відновна вартість;

B_{69}, B_{84} – кошторисна вартість будівель та споруд в цінах 1969 р. та 1984 р. відповідно;

$K_{П-69}$, $K_{П-84}$ – узагальнюючі коефіцієнти перерахунку вартості відповідно в цінах 1969 р. та 1984 р. у вартість на дату оцінки, що враховує загальне подорожчання у відповідній галузі будівництва (подорожчання будівельних матеріалів, підвищення заробітної плати, вартості транспортних послуг, відрахувань в страхові фонди, планових накопичень та ін.) за відповідний період часу.

Узагальнюючі коефіцієнти перерахунку вартості визначаються за формулою:

$$K_{П-69} = K_{69-84} \times K_{р} \times K_{інф} \quad \text{або} \quad K_{П-84} = K_{р} \times K_{інф}$$, де:

K_{69-84} – коефіцієнт подорожчання будівництва на 01.01.84 р. по відношенню до базисних цін 1969 р.

Кр – середній індекс збільшення вартості будівництва по Україні у порівнянні з кошторисною вартістю будівельно-монтажних робіт у цінах 1991 року станом на останній період визначення індексу;

Кінф – коефіцієнт, що враховує індекс інфляції за період з останньої дати визначення індексу по теперішній час.

У випадках відсутності проектно-кошторисної документації, або коли початкова балансова вартість викликає сумнів, відновна вартість будівлі (споруди) визначається на підставі відновної вартості об'єктів-аналогів із застосуванням збірників 1–37 "Укрупнених показників відбудовної вартості будинків", складених у цінах 1969 року для переоцінки основних фондів. А саме базова вартість об'єкта оцінки у цінах 1969 року (без урахування витрат на надбання права користування земельною ділянкою) визначається за формулою:

$$B_{баз} = B_{бV} \times V \quad \text{або} \quad B_{баз} = B_{бS} \times S \quad \text{або} \quad B_{баз} = B_{бL} \times L$$, де:

$B_{баз}$ – базисна вартість;

$B_{бV}$, $B_{бS}$, $B_{бL}$ – вартість одиничного показника будівництва відповідно 1 $м^3$, 1 $м^2$ або 1 м, яка визначається із застосуванням збірників УПВВ;

V – будівельний об'єм будівлі (споруди).

S – загальна площа будівлі (споруди);

L – загальна довжина об'єкта.

Для перерахунку базисної вартості в цінах 1969 року в відновну вартість в діючих на момент оцінки цінах застосовують узагальнюючі коефіцієнти перерахунку вартості $K_{П-69}$.

Таким чином маємо: $B_{від} = B_{баз} \times K_{П-69}$

Залишкова вартість об'єкта оцінки менше його відновної вартості на величину фізичного зносу об'єкта оцінки.

Середньозважений фізичний знос будівлі, що оцінюється, визначається на основі експертної оцінки зносу конструктивних елементів та даних про питому вагу елементів будівлі, які приведені в збірниках "Укрупнених показників відновної вартості будівель та споруд".

Фізичний знос — це зменшення вартості об'єкта нерухомості в результаті різних впливів. Оцінка фізичного зносу виконується у відповідності з "Правилами визначення фізичного зносу жилих будівель", затвердженими наказом Державного комітету по житлово-комунальному господарству № 52 від 2 липня 1993 р. Основою проведення оцінки фізичного зносу є натурне обстеження об'єкта оцінки.

Фізичний знос будівлі (споруди) визначається на підставі даних зносу його конструктивних елементів. Розмір фізичного зносу окремих конструктивних елементів, визначається по таблиці, шляхом порівняння приведених у ній ознак фізичного зносу з виявленими на момент обстеження. Питома вага окремих конструктивних елементів у відновній вартості будівлі (споруди) визначається за даними нормативних документів по визначенню вартості одиничних показників, або за даними аналізу Зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва, або з використанням Збірників УПВВ. Фізичний знос будівлі визначається за формулою:

$$Ф_{знос} = \sum_{i=1}^{n} Фе_i \frac{L_i}{100}$$, де:

$Ф_{знос}$ – величина фізичного зносу будівлі (%);

$Фе_i$ – величина фізичного зносу окремого конструктивного елемента (%);

L_i – питома вага елемента будівлі по відношенню до всієї будівлі (%);

n – кількість окремих елементів в будівлі.

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

Величина функціонального зносу розраховується виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного нерухомого майна на ринку (відсутності певних споживчих характеристик або наявності надлишкових споживчих якостей земельних поліпшень). Функціональний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак функціонального зносу. Іншим способом урахування функціонального зносу є визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних у об'єкта оцінки.

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

Величина економічного зносу розраховується на основі порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного використання подібного нерухомого майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від

найбільш ефективного використання об'єкта оцінки з урахуванням частки земельних поліпшень; прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання з його проектною потужністю; цін продажу (цін пропозиції) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (цінами пропозиції) подібного нерухомого майна, яке не містить ознак такого зносу, але є подібним за іншими суттєвими ознаками.

Коефіцієнт сукупного зносу (придатності) визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкта оцінки.

Після визначення усіх видів зносу розраховується коефіцієнт придатності:

$$K_{прид} = 1 - \frac{З_{фіз.}}{100} - \frac{З_{функ.}}{100} - \frac{З_{екон.}}{100}$$

Залишкова вартість об'єкта нерухомості, що оцінюється, визначається за формулою:

$$B_{зал} = B_{від} \times K_{прид}$$, де:

$B_{звл.}$ – оціночна вартість будівель та споруд;

$B_{від.}$ – вартість відновлення.

$K_{прид.}$ – коефіцієнт придатності.

Підхід, що базується на капіталізації доходів

Використання дохідного підходу оцінки засновано на передумові, що вартість будь-якого майна залежить від величини доходу, що, як очікується, воно принесе. Інвестор здобуває нерухомість, здатну приносити дохід, за поточну ціну замість на її можливість у майбутньому приносити дохід від комерційного використання і наступного продажу.

Даний підхід являє собою сукупність прийомів і методів, що дозволяють:

- оцінювати вартість об'єкта на основі його потенційної здатності приносити дохід;

- розраховувати поточну вартість прав на одержання цього доходу.

Для оцінки вартості дохідної нерухомості, як індивідуально визначеного майна, застосовують методи прямої капіталізації і дисконтування (непрямої капіталізації). Метод прямої капіталізації дозволяє на підставі даних про дохід і ставку капіталізації на момент оцінки чи на перспективу зробити висновок про вартість об'єкта. Метод дисконтування застосовується для приведення потоку доходів і витрат, розподілених за часом, до одного моменту. Робиться це для одержання поточної вартості грошового потоку, як вартості об'єкта, що приносить дохід.

Процедура оцінки по методу дисконтування грошових потоків має наступну послідовність:

- визначення очікуваного доходу від усіх джерел для визначення потенційного валового доходу (ПВД);
- визначення можливих втрат від простою (не завантаженості) переданого в оренду майна і втрати при зборі орендної плати для розрахунку ефективного валового доходу (ЕВД);
- визначення статей і величин витрат для одержання чистого експлуатаційного доходу (ЧЕД) шляхом зменшення ефективного валового доходу на величину визначених витрат;
- прогнозування динаміки валового доходу й експлуатаційних витрат на прийнятий обрій планування;
- визначення вартості майна на кінець прогнозного періоду методом прямої капіталізації;
- визначення доходу від продажу майна відповідно до діючого податкового законодавства;
- визначення ставки дисконтування;
- розрахунок поточної вартості оцінюваної нерухомості як суми дисконтованих майбутніх грошових потоків.

Ставка дисконту – норма прибутку, достатня для того, щоб стимулювати типових інвесторів до покупки оцінюваного активу з урахуванням притаманному йому рівню ризиків, пов'язаних з інвестуванням. Вона характеризує норму доходу на інвестований капітал.

До об'єктів, що приносять стабільний доход, що виражається в передбачуваній структурі доходів і витрат, найбільше застосовується метод прямої капіталізації – найпростіший і зрозумілий, не потребуючий довгострокових прогнозів.

Метод прямої капіталізації дозволяє перевести річний доход у вартість власності шляхом множення його на відповідний коефіцієнт доходу, чи розділивши його на відповідну ставку капіталізації. Коефіцієнт чи ставка визначаються оцінювачем з ринкових даних і відображають взаємозв'язок між вартістю майна і рівнем доходів від його ефективного використання в єдиному базисі.

игод, які даний об'єкт, як очікується, буде приносити в майбутньому. Даний підхід дозволяє визначити оточну вартість нерухомості, ґрунтуючись на потенційної прибутковості цього об'єкта в майбутньому.

Враховуючи:

- мету та призначення оцінки;
- обрану базу оцінки;
- наявність на ринку подібної нерухомості, необхідних для оцінки ринкових даних та інформації стосовно продажу (пропозицій до продажу)подібних оцінюваному об'єктів;
- наявність на ринку подібної нерухомості необхідних для оцінки ринкових даних та інформації стосовно оренди (пропозицій по оренді) подібних оцінюваному об'єктів.

Визначення **ринкової вартості оцінюваного майна** буде проводитись із застосуванням процедур **ірівняльного підходу.**

Ідентифікація оцінюваного майна, обмежуючи умови та зроблені припущення

Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав — встановлення відповідності об'єкта цінки наявним вихідним даним та інформації про нього [Національний стандарт №1 "Загальні засади цінки майна і майнових прав" (затверджений постановою КМУ №1440 від 10.09.2003 р.].

Вихідними даними для незалежної оцінки вартості Об'єкта визначено:

Копії Документації, надані Замовником:

- Технічний паспорт
- Витяг

Оцінюване приміщення- нежитлове приміщення (пункт технічного обслуговування) № 131 загальною лощею 550,24 кв.м. що знаходиться за адресою: Закарпатська область, Воловецький р-н, смт. Воловець, ул. Карпатська

Обмежуючі умови та припущення:

1. Оцінювач визначив вартість об'єкта оцінки виходячи з припущення, що об'єкт оцінки на дату цінки дійсно знаходиться у власності замовника оцінки на законних підставах, що не суперечить статті .1 З А К О Н У У К Р А Ї Н И "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в країні". (Замовниками оцінки майна можуть бути особи, яким зазначене майно належить на законних ідставах або у яких майно перебуває на законних підставах, а також ті, які замовляють оцінку майна а дорученням зазначених осіб)..

2. Оцінювач вважає достовірним той факт, що наведені числові дані в документах відповідають йсному розміру оцінюваних приміщень.

3. Оцінювачу не було представлено інформації від замовника, на момент оцінки, про які-небудь бмеження прав на оцінюване майно. Оцінювач працював у відповідності з припущенням про відсутність удь-яких обмежень прав на оцінюване майно. Оцінювач не приймає на себе відповідальність за питання а дії юридичного характеру, що впливають на оцінюване майно або про титул власності на нього. Таким ином, оцінювач не виносить ніякого судження відносно цього титулу.

4. Оцінювач працював у відповідності з припущенням відносно відповідального володіння і омпетентного управління об'єктом власності та діловими інтересами, яких стосується Звіт.

5. Вся інформація фінансового, економічного і технічного характеру, представлена замовником в сній чи письмовій формі приймалась як достовірна.

6. Оцінювач не робив спеціальної юридичної чи технічної експертизи. Всі дані по характеристиках озміри, площа, об'єм, висота тощо) об'єкта оцінки одержані по даним, що представлені замовником. ціновач не робив особистого обміру майна (у разі наявності даних представлених замовником, окладаючись на правильність існуючих вимірів її меж.

Місцерозташування об'єкта оцінки

Ставка капіталізації – коефіцієнт, що використовується для визначення вартості об'єкта, виходячи очікуваного доходу від його використання за умови, коли дохід прогнозується незмінним протягом еріодів прогнозування. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний а/чи позиковий) і норму його повернення.

Послідовність розрахунків за даним методом включає наступні етапи:

- оцінка доходу від експлуатації;
- оцінка мультиплікатора відповідного доходу, заснована на даних ринку; розрахунок ставки капіталізації іншими методами (наприклад, з використанням ставки дисконту);
- визначення ринкової вартості об'єкта оцінки як добутку його валового доходу від експлуатації і мультиплікатора.

Методичний порівняльний підхід (аналогів продажів)

Одним з методів у рамках порівняльного підходу в оцінці є метод аналогів продажів. Він найбільш фективний для об'єктів, по яких мається значний обсяг інформації з угод купівлі-продажу. Даний метод олягає у визначенні ринкової вартості, виходячи з аналізу угод, що мали місце, купівлі-продажу налогічних об'єктів. У його основу покладений принцип заміщення, який говорить, що раціональний окупець не заплатить за конкретну власність більше, ніж обійдеться придбання іншої власності, що олодіє такою же корисністю.

Основою застосування даного методу є той факт, що вартість об'єкта оцінки безпосередньо в'язана з ціною продажу аналогічних об'єктів. Кожен порівнянний продаж порівнюється з оцінюваною ерухомістю. У ціну порівнянного продажу вносяться виправлення, що відбивають істотні розходження між ими.

Розрахунок величини ринкової вартості при застосуванні методу порівняння продажів виконується наступній послідовності:

- Підбір інформації з продажів, пропозиціям до продажу об'єктів, аналогічних з оцінюваним. Аналіз інформації з кожного відібраного об'єкта про особливості оплати угоди, фізичних характеристиках, місці розташування і будь-яких інших умов угоди;
- Вибір параметрів порівняння;
- Порівняння об'єкта й аналогів по елементах порівняння, коректування цін продажів аналогів для визначення вартості об'єкта оцінки;
- Узгодження даних по аналогах і одержання вартості оцінюваного об'єкта.

Обґрунтування використаних методичних підходів

В процесі роботи над визначенням вартості Об'єкта оцінки, Оцінювач прийшов до висновку, що икористання одного із трьох існуючих підходів (витратного) являється некоректним.

Витратний підхід базується на визначенні відновної вартості або вартості заміщення активів, за ирахуванням накопичених фізичних, функціональних та зовнішніх (економічних) зносів. Витратний підхід оже дати неправильну оцінку вартості з огляду на те, що іноді неможливо повністю відтворити об'єкт цінки, а також у зв'язку з тим, що він не враховує варіанти його кращого і найбільш ефективного икористання. Тому причиною, по якій оцінювач віддає перевагу позаштатному підходу, є складність або еможливість виявлення об'єктивних даних, що дозволяють використовувати два інших підходи. Даний дхід головним чином застосовується у разі оцінки спеціалізованих активів з обмеженим ринком продажів.

Ринкова вартість комерційної нерухомості не може бути визначена з допомогою виняткова итратного підходу, а отримані із застосуванням даного підходу результати можуть визначити лише нижню ежу вартості, в якій знаходиться оцінюваний об'єкт. Оцінювач повинен визначити зовнішній кономічний) знос об'єкта, який розраховується шляхом зіставлення результатів, отриманих шляхом істосуванням порівняльного або дохідного підходу, з результатами, отриманими шляхом застосуванням итратного підходу. У разі перевищення вартості, отриманої з застосуванням дохідного або порівняльного дходу, над результатами витратного підходу, зовнішній (економічний) знос у об'єкта приймається рівним улю.

Зі сказаного можна зробити висновок, що при оцінці комерційної нерухомості використання итратного підходу може служити лише віддаленим орієнтиром для визначення мінімальної вартості б'єкта.

Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажів і пропозицій подібного майна з відповідним оригуванням на відмінності між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. Основними елементами орівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичним функціональними наками, умовами продажу тощо. Коригування вартості такого майна здійснюється шляхом додавання або днімання грошової суми із застосуванням відсотка до ціни продажу оцінюваного майна, або шляхом їх мбінування.

Підхід з точки зору прибутковості ґрунтується на принципі очікування, суть якого полягає в тому, о типовий інвестор або покупець, купуючи нерухомість, очікує отримання від неї в майбутньому певних ходів. Тобто вартість нерухомості визначається величиною, якістю і тривалістю періоду отримання тих

Об'єкт оцінки: нежитлове приміщення (пункт технічного обслуговування) № 131 загальною площею 550,24 кв.м. що знаходиться за адресою: Закарпатська область, Воловецький р-н, смт. Воловець, вул. Карпатська

Закарпатська область область на південному заході України в межах західної частини Українських Карпат та Закарпатської низовини. На півночі межує з Львівською, на сході з Івано-Франківською областями України. На півдні з Румунією, на південному заході з Угорщиною, на заході зі Словаччиною, на північному заході з Польщею. Обласний центр — Ужгород.

Воловецький район — гірський район північної частини Закарпаття. Площа — 544 км². Населення — 27,5 тис. осіб. 98 % жителів — українці, 2,2% — національні меншини. Районний центр смт Воловець.Межує зі Сколівським районом та Турківським районом Львівщини, Великоберезнянським, Свалявським, Перечинським та Міжгірським районами Закарпатської області.



Відстань (км) від об' єкта оцінки до:	
- центру, км	1,0
- залізничного вокзалу, км	16,0
- автовокзалу	-
- річкового порту, км	-
- Аеропорту -	-
- магістралі місто-формуючого значення, км	0,1

Небезпечні виробництва відсутні. Місцевість забезпечена усією інженерною інфраструктурою.

Загальна характеристика об'єкту оцінки





Характеристика місця розташування об'єкту		
Об'єкт оцінки:	Нежитлова будівля, загальною площею 550,24 кв.м.,	
Функціональне призначення:	СТО	
Адреса об'єкту:	Закарпатська область, Воловецький р-н, смт. Воловець, вул. Карпатська	
Довколишня забудова:	-	
Особливості об'єкта оцінки та його розташування	Звичайне нежитлове приміщення для ведення підприємницької діяльності та надання послуг	
Характеристика об'єкту, що підлягає оцінці		
Рік Будівництва (реконструкції):	-	
Параметри	**Опис**	**Джерело інформації**
Загальна площа кв.м.	550,24	Технічний паспорт
Оцінювана площа, кв.м.	550,24	
Будівельно-планувальні характеристики будинку		
фундаменти:	-	
стіни та перегородки:	Металеві листи	
перекриття:	Залізні балки	
покрівля:	залізо	
підлога:	+	
сходи	+	
прорізи	+	
Внутрішня інфраструктура		
електроосвітлення	Так	

опалення	-	
водопостачання	-	
каналізація	-	
Внутрішнє оздоблення	**Задовільне**	
Технічний стан	**Задовільний**	

Оцінка технічного стану об'єкта оцінки

При візуальному обстеженні об'єкту оцінка технічного стану його частин, окремих конструкційних елементів, інженерних мереж і об'єкту в цілому проводилася з урахуванням 2-х чинників:

. Категорії ремонту, який вже фактично виконаний і його давності.

. Міри фізичного зносу частин об'єкту, окремих конструкційних елементів і інженерних мереж.

Чинник ремонту.

У таблиці. 1.0 приведені категорії ремонту для комерційної та жилої нерухомості.

Таблиця 1.0

№ категорії	Категорія оздоблення	Характеристика оздоблення
1	**Проста**	Простий ремонт передбачає: заміну труб системи опалювання і водопостачання; штукатурка стін; заміну санітарно-технічних пристроїв в санвузлах; заміну заповнень дверних і віконних прорізів, і тому подібне із застосуванням недорогих обробних матеріалів
2	**Стандарт**	Ремонт стандарт передбачає: часткове перепланування приміщень; заміну електропроводки, виконання робіт по вирівнюванню або формуванню основи підлог; заміну труб системи опалювання і водопостачання; штукатурка стін; укладення паркету; заміну санітарно-технічних пристроїв в санвузлах; заміну заповнень дверних і віконних прорізів, і тому подібне із застосуванням недорогих обробних матеріалів.
3	**Бізнес-клас**	Окрім робіт, які виконуються у складі ремонту стандарт, тільки із застосуванням дорогих обробних матеріалів, передбачає: встановлення багаторівневої стелі з вмонтованим освітленням; встановлення арочних конструкцій між окремими приміщеннями; встановлення різнопланових підлог або настил штучного паркету. Крім того, передбачається наявність систем примусової вентиляції і кондиціонування приміщень (з можливістю індивідуального контролю клімату), а також наявність доступу до оптоволоконних цифрових телефонних ліній, ISDN і іншими Інтернет - комунікаційними технологіям.
4	**Ексклюзив**	Ексклюзив окрім робіт, які виконуються у складі ремонту бізнес-клас передбачає заміну радіаторів системи опалювання; облаштування підлог з підігріванням; виконання обробки із застосування високоякісних натуральних матеріалів (дерево, камінь) з підкресленням індивідуального дизайну приміщень.

Фізичний знос Об'єкта оцінки розраховується у відповідності з «Правилами визначення фізичного зносу житлових будинків» (СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009 затвердженими Міністерством з питань житлово-комунального господарства України від 03 .02. 2009 р. № 21.

При визначенні питомої ваги конструктивних елементів Об'єкта оцінки за аналог було прийнято житлові будівлі п'ятиповерхові цегляні без ліфту, із Збірника №28 УПВВ розділ І, таблиця 30. Розрахунок середньозваженого показника фізичного зносу по будівлі наведено у таблиці 1.1.

Таблиця 1.1

Назва елемента	Питома вага, %	Характерні прикмети зносу та номери таблиць Правил	Знос, %	Середньо-зважений знос, %
Фундаменти	4	Викривлення горизонтальних ліній цоколя без ознак збільшення деформації осідання (табл.	30	1,2

		6.1.5)		
Стіни та перегородки	26	Окремі вибоїни у фактурному шарі, іржаві патьоки, забруднення і вицвітання зовнішнього опорядження. Тріщини на укісах прорізів, відшарування обличкування і випадання окремих блоків чи плиток на фасаді (табл. 6.2.8; 6.2.6.) Тріщини у місцях примикання до плит перекриття і заповнення дверних прорізів (6.4.1)	30	9,80
Перекриття	12	Часткове відпадання фактурного шару (табл. 6.5.4)	30	3,60
Покрівля	5	Поодинокі дрібні пошкодження і пробоїни в покрівлі і місцях примикання до вертикальної поверхні; прогин настінних жолобів (табл. 6.9.1)	20	1,0
Підлоги	10	Дрібні відколи і тріщини окремих плиток на площі до 20% (табл. 6.10.2)	20	2,0
Вікна і двері	10	Дрібні тріщини в місцях примикання коробок до стін, потертість	10	1,00
Внутрішнє оздоблення	8	Місцями відсутність вагонки, плинтусів	15	1,20
Інше	4,3	Тріщини у асфальтовому покритті прилеглої території, часткова відсутність плиток	30	1,29
Внутрішнє санітарно-технічне та електричне обладнання	7,8	Послаблення сальникових набивок, прокладок змішувачів (табл. 7.1; 7.2;7.3; 7.4)	15	1,17
	100			22,26

Приймаємо фізичний знос рівним 20%, К пр. = 0,80. Відповідно до результатів розрахунків та орієнтуючись на шкалу оцінки зносу елементів будівель, фізичний стан характеризується як добрий - пошкоджень та деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту.

Рівень оздоблення оцінюваних приміщень - **ЗАДОВІЛЬНИЙ**

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

Розрахунок вартості об'єкту оцінки порівняльним (аналогів продажу) підходом

2018

Порівняльний підхід до оцінки нерухомості базується на інформації про недавні угоди з аналогічними об'єктами на ринку і порівнянні оцінюваної нерухомості з аналогами (об'єктами порівняння). Далі вносяться поправки, що враховують розходження між оцінюваним об'єктом і об'єктами порівняння. Це дозволяє визначити ціну продажу кожного об'єкта порівняння, якби він мав ті ж основні характеристики, що й оцінюваний об'єкт. Скоригована ціна дає оцінювачу можливість зробити висновок про те, що найбільш ймовірна ціна продажу аналогічних об'єктів відображає ринкову вартість. Безумовно, фактична ціна продажу об'єкта може відхилятися від ринкової вартості через мотивацію учасників угоди, ступінь їх поінформованості, умови угоди. Однак у переважній більшості випадків ціни індивідуальних угод мають тенденцію відображати напрямок розвитку ринку. Якщо присутня достатня кількість інформації з великим числом угод і пропозицій на продаж, то можна визначити цінові тенденції, що служать індикатором динаміки ринкової вартості нерухомості.

З огляду на те, що даний підхід до оцінки нерухомості ґрунтується на порівнянні продажів, його називають порівняльним. У силу того, що розглянутий підхід використовує дані про угоди на ринку, його ще називають ринковим.

В процесі оцінки цим підходом проведено наступний обсяг робіт (згідно національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна"):

- збирання і проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння;
- зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням ціни продажу або ціни пропонування об'єктів порівняння;
- визначення вартості об'єкта оцінки шляхом внесення коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння;
- узгодження отриманого результату розрахунку.

Оцінювачі констатують, що на ринку відсутні або майже відсутні дані про реальні угоди щодо продажу-купівлі об'єктів нерухомості аналогічного функціонального призначення. Причиною являється приховування даних про умови продажу і реальної ціни продажу об'єкта . Такий підхід виправданий з точки зору потенційного покупця, який насамперед проаналізує поточні ринкові пропозиції і прийде до висновку про реальну ціну (для себе) запропонованого об'єкта , враховуючи всі його переваги та недоліки відносно об'єктів порівняння.

Пошук об'єктів порівняння, подібних до об'єкта оцінки, проводився на вторинному ринку нерухомості. Для проведення оцінки за порівняльним підходом було проведено аналіз ринку подібної нерухомості за місцем розташування та функціональним призначенням. Інформація стосовно пропозицій продажу нерухомості взята з баз даних агентств нерухомості, спеціалізованих видань, інформаційної мережі Інтернет.

З усіх пропозицій продажу подібної нерухомості:

- обиралися об'єкти порівняння, що мають найбільш близьке та споріднене місце розташування до району розташування об'єкта оцінки;
- обиралися об'єкти порівняння, що за конструктивними елементами і призначенням є подібними до оцінюваних приміщень;
- об'єкти порівняння мають стан, подібний до оцінюваних приміщень;

Інформація стосовно пропозицій продажу нерухомості взята з баз даних агентств нерухомості м. Києва інформаційної мережі Інтернет. Оцінювачі також враховували результати аналітичних досліджень ринку нерухомості м. Києва та району місце розташування об'єкта оцінки. Після аналізу ринкової інформації, були відібрані наступні функціональні аналоги у наступній таблиці.

№ п/п	Місце знаходження	Джерело інформації	Опис Аналоги	Площа, кв.м.	Вартість 1 кв.м. (грн.)	Вартість пропозиції (грн.)
1	Закарпатська область	www.olx.ua/	Виробничий комплекс будівля аптеки по захисту рослин, літера "А" за планом, цегляні, площею 104,67 м2; будівля вагової, літера "Б" за планом, цегляні, площею 99,00 м2; будівля закритого складу (прирельсований), літера "Г", цегляні, площею 1 180,00 м2	**1383,00**	361,53	**500 000,00**
2	Закарпатська область	www.olx.ua/	Магазин в с.Модьорош. 300м від центральної дороги. 3 км від сан. Шаян.Будівля з кірпіча. Панельне перекриття. Газ біля магазину. Центральна вода у магазині. 6 соток землі.	**140,00**	2 084,23	**291 792,71**
3	Закарпатська область	www.olx.ua/	Продається майновий комплекс 39 соток в с.УСТЬ-ЧОРНА. Тячівського р-ну. Закарпатської обл. розміщений на території трьох лісгоспів, бувше лісопильне підприємство. Див. фото документів для детальної інформації -ціна - 35000 дол.	**893,00**	1 030,40	**920 150,00**
4	Закарпатська область	www.olx.ua/	Продается отдельностоящее здание (под магазин, кафе, парикмахерскую) в центре с.Червенево, д.250, Мукачевский район, Закарпатская область. Здание 2005года строительства, общей площадью 107,7 кв.м. - требует ремонта: фасадные окна с ролетами, пол-керамическая плитка, стены- обои под покраску и частично зашиты пластиковой вагонкой. Заведено электричество , колодец и туалет на территории. Земельный участок площадью 0,0868га. в аренде. Отличное проходное место для ведения бизнеса и капиталовлажения.	**108,00**	2 312,54	**249 755,00**

Для зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння проведені наступні коригування.

При розрахунку можливої вартості одиничного показника (1 м^2) доцільно врахувати наступні коригування:

на торг - згідно п. 16 НС №1 "Загальні основи оцінки майна і майнових прав", "через відсутність достовірної інформації про ціни продажу подібного майна ринкова вартість об'єкта оцінки може визначатися на основі інформації про ціни пропозиції подібного майна з урахуванням відповідних поправок, що враховують тенденції зміни ціни продажу подібного майна порівняно з ціною їхньої пропозиції".

На даний момент торг складно формалізувати, оскільки:

- у деяких власників продаж об'єкта нерухомості є майже єдиним способом вирішення фінансових проблем і вони «тримають» ціни в надії знайти того єдиного покупця, якого влаштує ціна пропозиції (при незначному торгу);

- при адекватній ціні торг залежить від нагальної потреби власника у грошах.

На момент оцінки за даними різних інформаційних джерел та аналітичних досліджень, у зв'язку з нестабільністю та невизначеністю ситуації як загалом в економіці України, так і на конкретно визначених ринках, в т.ч. і на ринку продажу комерційної нерухомості, середнє значення коефіцієнту торгу збільшилося і знаходилося в діапазоні 5. ..30%

Оцінювачі після уточнення в усному порядку з продавцями або їх представниками, прийняли поправку на торг (-20%);

на технічний стан будівлі – коригування проводилися так як аналогічні споруди мають трохи кращій стан

на місцезнаходження в районі та близькість до транспортних вузлів: в даному випадку коригування не проводилося, так як всі аналоги мають однакове розташування

на фасадне розташування будівлі: - в даному випадку коригування не проводилося, так як всі аналоги і об'єкт оцінки мають фасадне

на комерційну привабливість: - коригування проводилося на рівні 20%, так як об'єкт оцінки має кращу привабливість в плані прибутку.

на площу: - коригування не проводилося відносно усіх аналогів , так як в данному випадку важлива вартість за 1 квадратний метр

Коригування на наявність прилеглої території, приобєктної інфраструктури, місць для паркування- коригування не проводилося .

Визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння.

Об'єкти Аналоги	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Район/ Вулиця	**Закарпатська область**	**Закарпатська область**	**Закарпатська область**	**Закарпатська область**
	задовільний стан	**задовільний стан**	**задовільний стан**	**задовільний стан**
Загальна площа об'єкта, кв.м.	1 383,00	140,00	893,00	108,00
Вартість (грн/ кв.м. з ПДВ)	361,53	2 084,23	1 030,00	2 312,55
Коригування на різницю в ціні пропозиції та ціні продажу (торг)	**0,80**	**0,80**	**0,80**	**0,80**
скоригована ціна одиничного показника (грн/ кв.м. з ПДВ)	289,22	1 667,38	824,32	1 850,04
Близькість до транспортних вузлів, центру міста, адміністративних зон тощо.	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
скоригована ціна одиничного показника (грн/ кв.м. з ПДВ)	289,22	1 667,38	824,32	1 850,04

Коригування на комерційну привабливість та розташування	**1,20**	**1,20**	**1,20**	**1,20**
скоригована ціна одиничного показника (грн/ кв.м.з ПДВ)	347,06	2 000,85	989,18	2 220,04
Корегування на технічний стан будівлі	**0,90**	**0,70**	**0,90**	**0,70**
скоригована ціна одиничного показника (грн/ кв.м.з ПДВ)	312,36	1 400,59	890,26	1 554,03
Фасадне розташування будівлі	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
скоригована ціна одиничного показника (грн/ кв.м.з ПДВ)	312,36	1 400,59	890,26	1 554,03
Коригування на площу	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
скоригована ціна одиничного показника (грн/ кв.м.з ПДВ)	312,36	1 400,59	890,26	1 554,03
Коригування на наявність прилеглої території, приобєктної інфраструктури, місць для паркування	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
скоригована ціна одиничного показника (грн/ кв.м.з ПДВ)	312,36	1 400,59	890,26	1 554,03
Середньоарифметичне значення (грн/ кв.м.з ПДВ)	**1 039,32**			

Розрахунок вартості Об'єкта оцінки

Розрахункове значення вартості 1 м^2 об'єкту оцінки (**Са**) визначається по середньоарифметичному значенні ряду.

Оцінна вартість (С) визначається по формулі : **С = S х Са,**

де: **S** - загальна площа Об'єкта оцінки.

Вартість об'єкта оцінки становить 550,24 * 1 039,32 = 571 875,44 ≈ **572 000,00 грн.**

Отже, вартість об'єкта оцінки – нежитлового приміщення загальною площею 550,24 кв.м., що розрахована на засадах порівняльного підходу, складе без урахування ПДВ:

572 000,00 (п'ятсот сімдесят дві тисячі) грн

Узгодження вартості майна

2018

ТОВ «ІНСТИТУТ НЕЗАЛЕЖНОЇ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ПЛЮС» (далі – «Суб'єкт оціночної діяльності»), що діє на підставі Статуту та Сертифікату ФДМ України суб'єкта оціночної діяльності №518/17 від 31.05.2017 року, та договору №002 від 23.06.2017р. провело оцінку вартості нежитлової будівлі (пункт технічного обслуговування) № 131 загальною площею 550,24 кв.м. що знаходиться за адресою: Закарпатська область, Воловецький р-н, смт. Воловець, вул. Карпатська. Оцінка об'єкту нерухомості проводилася з метою визначення ринкової вартості об'єкта оцінки для оподаткування та сплати інших обов'язкових платежів згідно законодавства України. Оцінка виконана з урахування вимог Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав», Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна» та Методики оцінки майна.

В процесі оцінки використовувався порівняльний підхід.

Результати аналізу інформації, які є в розпорядженні, дозволяють зробити висновок, що ринкова вартість нежилої будівлі загальною площею 550,24 кв.м., без ПДВ, склала на 04 липня 2018 року:

572 000,00 (п'ятсот сімдесят дві тисячі) грн

Директор _____ **Гуменний Сергій Юрійович**

М.П.

Оцінювач _____ **Ляшенко Лариса Миколаївна**

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №5063 ФДМУ від 19.05.2007 року ;

Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №5063 від 18.11.2016 року;

Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності від 16.08.2013 року за №10270

Заява оцінювача

2018

Я, що нижче підписався і приймав участь у виконанні робіт по визначенню вартості об'єкта оцінки, стверджую, що:

- Не мав поточних або майбутніх інтересів в майні, що є предметом данного Звіту і не мав персональної зацікавленості по відношенню до учасників процессу оцінки;
- Виконаний аналіз, думки та висновки обмежені приведеними припущеннями, обмежувальними умовами і є власною професійною думкою;
- Оцінювач виконує всі оціночні процедури, що вимагаються в рамках загальновизнаних методів оцінки, а також, якщо це можливо, визначити вартість об'єкту з застосуванням всіх загально визнаних методів оцінки.
- При підготовці данного звіту був виконаний візуальний огляд Об'єктів. Оцінювач не проводив спеціальної технічної експертизи Об'єктів і не несе відповідальності за стан конструктивних елементів, котрий неможливо виявити не озброєним оком при звичайному огляді.
- Оцінювач вважає достовірною і не несе відповідальність за адекватність та відповідність наданої Замовником інформації щодо об'єкта оцінки.
- Оцінювач не несе будь-якої відповідальності за збитки, які можуть виникнути у Замовника при використанні Звіту про оцінку не за призначенням.
- При проведенні оціночних процедур, складанні данного Звіту Оцінювач дотримувався національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна.

Оцінювач _____ **Ляшенко Лариса Миколаївна**

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №5063 ФДМУ від 19.05.2007 року ;

Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №5063 від 18.11.2016 року;

Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності від 16.08.2013 року за №10270

Незалежна оцінка об'єкта оцінки та складання Звіту здійснювались відповідно до вимог міжнародних та вітчизняних стандартів оцінки об'єктів. Зокрема враховувались вимоги таких законодавчих та директивних документів:

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12 липня 2001 року;
2. Цивільний кодекс України;
3. Господарський кодекс України;
4. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року №1440;
5. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року №1442;
6. Методика оцінки майна, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року №1891;
7. Загальна частина до Збірників УПВВ, роз'яснення до Збірників;
8. Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009 року № 21 «СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009 Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків»;

Бази даних агентств нерухомості: http://rieltor.ua, http://olx.ua/, http://blagovist.ua/

Документ № 3321964_04072018_AS18-180704-100

Дані

про об'єкт промислової нерухомості

нежитлова будівля (пункт технічного обслуговування) № 131 загальною площею 550,24 кв.м.

(назва об'єкта)

розташованного за адресою: Закарпатська область, Воловецький р-н, смт. Воловець, вул. Карпатська

(поштова адреса)

Код позиції	Показники	Дані
1	Відомості про об'єкт	X
1.1	Вид	X
1.1.1	промислова заводська, фабрична будівля та їх частини	
1.1.2	будівля складу, ангар тощо та їх частини	
1.1.3	гараж, станція технічного обслуговування, мийка транспортних засобів, автостоянка, автозаправна станція тощо та їх частини	1
1.1.4	будівля для утримання тварин, для приготування кормів тощо та їх частини	
1.1.5	споруда, що використовується в сільському, рибному, водному, лісовому господарствах	
1.2	Рік введення в експлуатацію	0
1.3	Клас (капітальність)	
1.4	Кількість поверхів (для будівлі)	0
1.5	Поверх у будівлі (для приміщень)	
1.6	Площа, кв. м	X
1.6.1	загальна	550,24
1.6.2	виробничих приміщень	550,24
1.6.3	побутових приміщень	0
1.7	Висота, м	X
1.7.1	надземного поверху	0
1.7.2	підземного поверху	0
1.8	Будівельний об'єм, куб. м	0
1.9	Інженерне обладнання	X
1.9.1	електрозабезпечення	
1.9.2	водопровід	
1.9.3	каналізація, водовідведення	

1.9.4	газифікація	
1.9.5	опалення	X
1.9.5.1	централізоване (від зовнішніх мереж)	
1.9.5.2	автономне	1
1.9.6	вентиляція, кондиціонування	
1.9.7	сміттєпроводи, сміттєзбірна камера	
1.9.8	система вакуумного пилоприбирання	
1.9.9	блискавкозахист	
1.9.10	телекомунікації	X
1.9.10.1	телефонізація (дротова, бездротова)	
1.9.10.2	локальна комп'ютерна мережа	
1.9.11	охоронна сигналізація	
1.9.12	пожежна сигналізація	
1.9.13	ліфт, ескалатор	
1.9.14	інше вбудоване обладнання, шт	0
1.10	Розвантажувальні приміщення (платформи), шт.	0
1.11	Під'їзні шляхи	X
1.11.1	дорога з твердим покриттям	
1.11.2	залізнична колія	
1.11.3	інші	
1.12	Фізичний стан	X
1.12.1	відмінний, добрий	
1.12.2	задовільний	1
1.12.3	незадовільний, ветхий	
1.12.4	непридатний	
1.13	Місце розміщення	X
1.13.1	категорія населеного пункту	X
1.13.1.1	місто державного значення	
1.13.1.2	місто республіканського значення	
1.13.1.3	місто обласного значення	1
1.13.1.4	місто районного значення	
1.13.1.5	місто або селище міського типу	
1.13.1.6	селище	
1.13.1.7	село	
1.13.1.8	військове містечко	
1.13.2	населений пункт має статус курорту	
1.13.3	населений пункт розміщений в зоні техногенного забруднення	
1.13.4	цінова зона населеного пункту	X
1.13.4.1	центральна	
1.13.4.2	серединна	1

1.13.4.3	периферійна	
1.13.4.4	приміська	
1.13.4.5	поза населеним пунктом	
1.13.5	функціонально-планувальна структура населеного пункту	X
1.13.5.1	сельбишна	1
1.13.5.2	ландшафтно-рекреаційна	
1.13.5.3	виробнича	
1.13.6	відстань (км) від:	X
1.13.6.1	центру населеного пункту	0
1.13.6.2	найближчої червоної лінії	0
1.13.6.3	автовокзалу	0
1.13.6.4	залізничного вокзалу	0
1.13.6.5	аеропорту	0
1.13.6.6	морського (річного) порту	0
1.13.7	частина будинку	X
1.13.7.1	прибудоване приміщення	
1.13.7.2	вбудоване приміщення	
1.13.7.3	вбудовано-прибудоване приміщення	
1.13.7.4	надземний поверх	
1.13.7.5	цокольний поверх	
1.13.7.6	підвальний поверх	
1.13.7.7	підземний поверх	
1.13.7.8	мансардний поверх	
1.13.7.9	інше	
1.14	Кошторисна вартість, грн.	0
1.15	Коефіцієнт готовності, відсотки	0
1.16	Новозбудований об'єкт	
1.16.1	придатний для експлуатації	
1.16.2	відсутні такі конструктивні елементи, види робіт, інженерне обладнання	
1.17	Характеристика земельної ділянки	X
1.17.1	речові (майнові) права	X
1.17.1.1	право власності	1
1.17.1.2	право користування, володіння	
1.17.1.3	обмеження (обтяження)	
1.17.2	площа, кв. м	X
1.17.2.1	забудови	0
1.17.2.2	загальна	0
1.17.2.3	стоянки для автотранспорту	0
1.18	Оціночна вартість	X
1.18.1	всього об’єкта, грн.	572000,00
1.18.2	1 кв. м об’єкта, грн.	1039,54

2	Відомості про оцінку	X
2.1	Дата оцінки	04.07.2018
2.2	Методичні підходи	X
2.2.1	порівняльний, грн.	572000,00
2.2.2	інший, грн.	0,00
2.3	Суб'єкт оціночної діяльності	X
2.3.1	назва	ТОВ "ІНСТИТУТ НЕЗАЛЕЖНОЇ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ПЛЮС"
2.3.2	адреса	01030, м.Київ, ВУЛИЦЯ МИХАЙЛА КОЦЮБИНСЬКОГО, будинок 4Б, офіс 6
2.3.3	сертифікат	518/17
2.4	Оцінювач	X
2.4.1	прізвище та ініціали	Ляшенко Лариса Миколаївна
2.4.2	свідоцтво оцінювача	МФ№5063 від 09.05.2007
2.4.3	посвідчення про підвищення кваліфікації	МФ №0243-ПК від 18.11.2016
2.5	Номер анкети	AS18-180704-100

(посада керівника суб'єкта оціночної діяльності або уповноваженої ним особи)

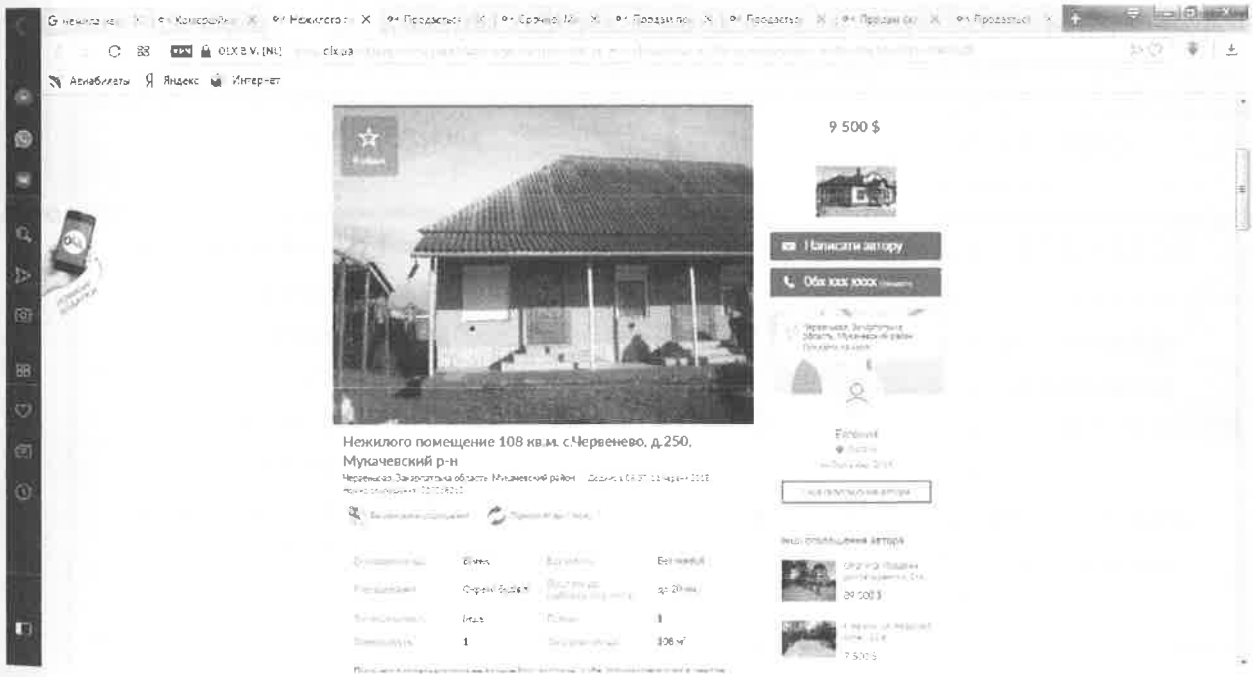
(підпис)

(прізвище та ініціали)

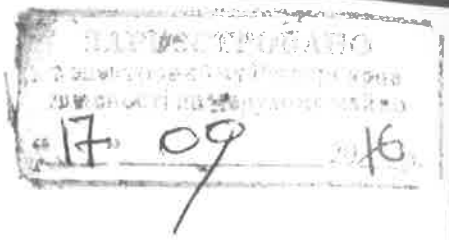

Авиабилеты
Яндекс
Интернет
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРОВЕРКА НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРЕД ПОКУПКОЙ ЗА 2300 ГРН. ДО 2-Х ДНЕЙ
500 000 грн.
Написати автору
Продається комплекс будівель


Авиабилеты
Яндекс
Интернет
11 099 $
Написати автору
Срочно! Магазин
Bavaria


35 000 $
Написати автору
Продається майновий комплекс в с.УСТЬ-ЧОРНА. Тячівського р-ну
Bavaria
CITY


9 500 $
Написати автору
Нежилого помещение 108 кв.м. с.Червенево, д.250, Мукачевский р-н





РЕЄСТРАЦІЙНИЙ №8766021215
№ запису про право власності №16442505

ДЕРЖАВНЕ ВИРОБНИЧЕ ПІДПРИЄМСТВО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ПО ВОЛОВЕЦЬКОМУ РАЙОНУ ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Т Е Х Н І Ч Н И Й П А С П О Р Т

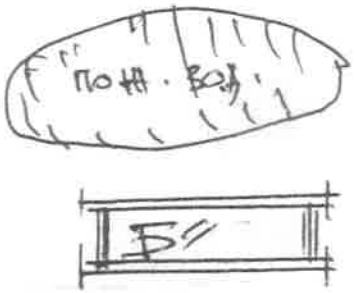
На пункт технічного обслуговування в смт. Воловець , вул. Карпатська ,№ 131,Воловецького району, Закарпатської обл.

власник:	Відомості про власника:
Державне підприємство "Державна інвестиційна компанія"	Код ЄДРПОУ:37176130
рішення Харківського обласного постійно діючого третейського суду,№ 173,виданий 22.07.2016р.	кадастровий номер земельної ділянки 2121555100:01:007:0026Щ 7га/, реєстраційний номер земельної ділянки 8657221215
Паспорт виготовлено за станом на "16 "травня 2017 року Начальник Державного виробничого підприємства технічної інвентаризації по Воловецькому району М.І.МЕЛЬНИК	відомості про виконавця з інвентаризації нерухомого майна: кваліфікаційний сертифікат серія-АЕ № 001726 виданий М.І.Мельнику -04.03. 2013 р.

СХЕМАТИЧНИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
(використання з плану кварталу)

СМТ.ВОЛОВЕЦЬ, ВУЛ.КРПАТСЬКА, БУД, № 131





ЕКСПЛІКАЦІЯ

Літера за планом	Назва будинку, господарських будівель та споруд	Площа земельної ділянки, у т.ч.													Примітка	
		Загальна площа	Під будинком, господарськими будівлями			Під двором	Під садом		Під квітниками	Під газонами	Під дитяч. гральн. майданчиками	Під місцями відпочинку	Під доріжками та в'їздом	Під городом	Примітка	
			усього	Під будинком	Під господар будівлями		Фруктовими деревами	Декоративними деревами							норма	лишки
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
А	ПТО															
-Б-	ЕСТАКАДА															
В	ВБИРАЛЬНЯ															

5.05.2017
6.05.2017

ЗВЕДЕНИЙ АКТ
вартості будинків, господарських будівель та споруд

місто (селище, село) _смт.ВОЛОВЕЦЬ
вулиця (провулок, площа)вул.КАРПАТСЬКА,будинок,N 131
власник:Державне підприємство"Державна інвестиційна компанія"
/прізвище,ім'я,по батькові, /розмір частки-ціла /

п	Літ. або N за планом	Назва об'єктів будинків господарських будівель та споруд	Вартість за станом на: "16"травня 2017 р.		"__" ____ 200_ р.		"__" ____ 200_ р.	
			Заміщення (баланс.)	Інвентаризаційна	Заміщення (баланс.)	Інвентаризаційна	Заміщення (баланс.)	Інвентаризаційна
	2	3	4	5	6	7	8	9
	"А"	**Пункт технічного обслуговування**	**246000.00**	**194340.0**				
	"Б"	**Естакада**	**26935.00**	**21279.00**				
	"В"	**Вбиральня**	**1345.00**	**1063.00**				
	1--2-3	**Огорожа,хвіртка, ворота**	**20200.00**	**15958.00**				
		Разом:	**294480.00**	**232640.0**				

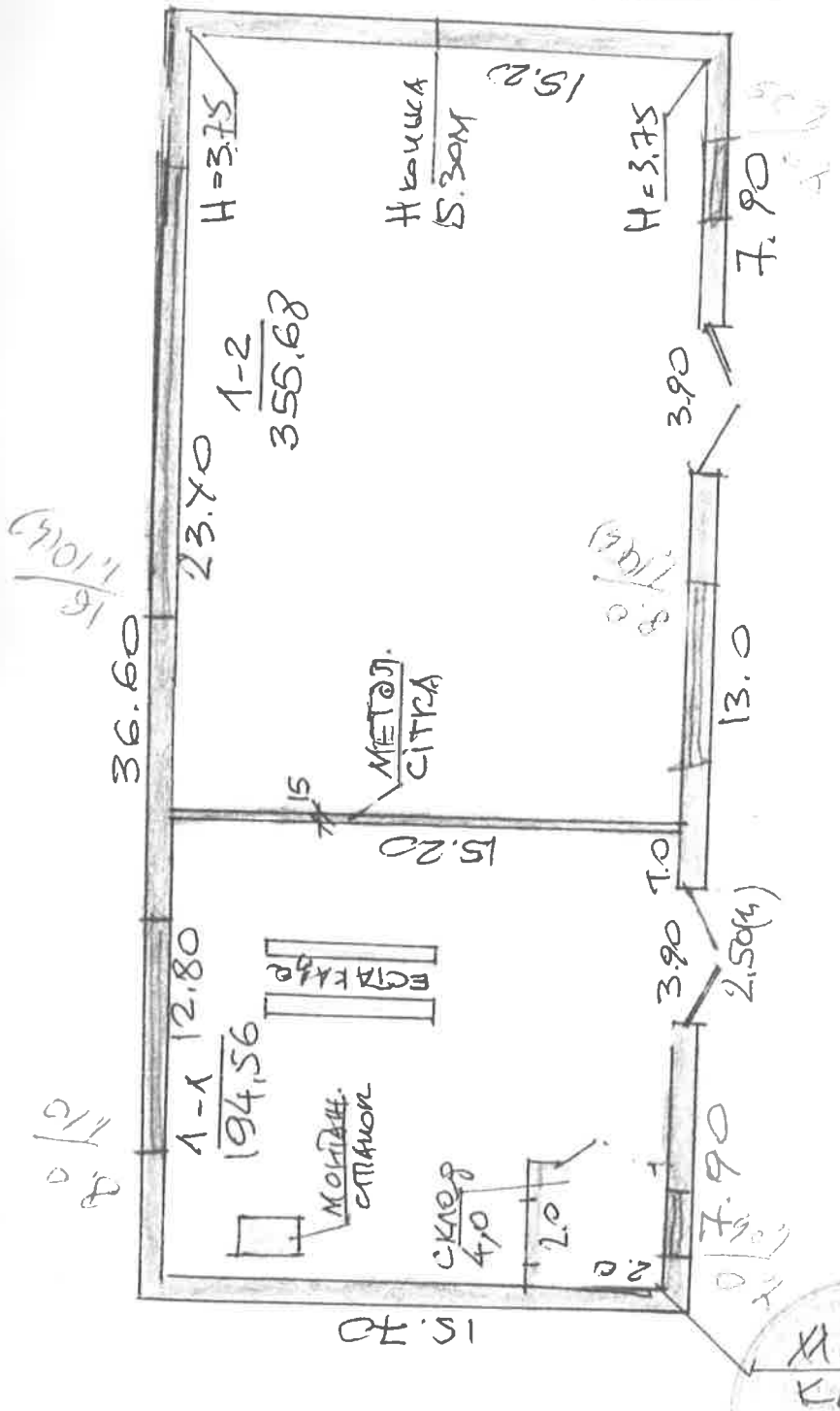
6_" травня 7 р.	Вартість	Заміщення (балансова)	Двісті дев"яносто чотири тисячі чотириста вісімдесят грн.	М.П. Нач. _____ /підпис/
		Інвентаризаційна	Двісті тридцять дві тисячі шістсот сорок грн.	
____ 200_ р.	Вартість	Заміщення (балансова)		М.П. Нач. _____ /підпис/
		Інвентаризаційна		

ПОПОВЕРХОВИЙ ПЛАН

Будинку в місті (с., смт.) Воловець

по вулиці Карпатська/Ровд буд. № 131 кв. №

Мірило 1 : 100



Т-Т - ПТО
1-2 - склад /бокси/

А 5

Дата 16 травня 2017 р. Склав

Перевірив Копіював

Затвердив 17.05.2017р.

Свалявська райдрукарня, з. 427-100. 2002 р. Ф. А-4

Додаток 2.4

Додаток 1.
до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

ЖУРНАЛ

внутрішніх обмірів та розрахунків площі ПТО літ."А "в смт .Воловець,вул..Карпатська, буд. №131 ,Воловецького району

Літер	Поверхи	Номери квартир	Номер приміщень	Призначення приміщень	Розрахунок площ примі-щень за внут-рішнім обм.	Загальна площа приміщень (кв.м.)	Площа житлових квартир кв.м.			Площа літніх приміщень	Площа приміщень загального користування	Самочинно збудована, переобладнана	Примітки частка
							Загальна	житлова	допоміж				
А	1	1й	1-й										
			1-1	ПТО	15.20x12.80	194,56	194.56		194.56				
			1,,2	Склад-бокси	15,20x23,40	355,68	35,68		355,68				
				Разом:		550,24	550,24		550,24				
				Всього літ."А":		550,24	550,24		550,24				

СКЛАВ: М.І.Мельник

16.05.2017р.

Додаток 2.4
до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

на ПТО літ. "А" та споруди в смт.Воловець, вул.Карпатська, № 131 ,Воловецького району, Закарпатська область

Літер	Назва об`єкта	Рік будівництва	Опис основних конструктивних елементів						Інженерне обладнання					Висота (м)	Площа основи (забудови	Об`єм (куб. м)	Варті-сть замі-щення (грн.)	% зносу
			фундамент	стіни	Покрівля	Перекриття	підлога	схо-ди	електрика	Водопровід	каналіза-ція	газопро-від	вид опалення.					
"А"	ПТО	1982 р.б.	Бутобетон	Цегла червона б= 38см. перегородки-в=15-25 см.-цегла теразитова штукатурка	металопрофіль обришіт б=50х75 мм-дошки	Металеві ферми крок 1.80см.	бетон	ні	так	ні	ні	ні	автономне	4,55	574,62	2615.00	ТАБ.1- . 42(47) збірник КИІВ-2005р 246000.00	21
" Б"	Естакада	1982 р.б.	Збірний з/бетон					ні	ні	ні-	ні-	ні	ні	1.00			Таб.6-12= 26935.00	-- 21
"В"	Вбиральня	1982 р.б.	Бутовий камінь	Дошки,б=2.5 см.	Шифер . -Дошки	Дошки б=3.2 см.	Дошки	ні	ні	ні	ні	ні	ні	1.80	1.30	2.34	ТАБ.6-48 1345.00	21
№1-2 -	Огорожа,хвіртка.ворота	1982 р.б	бетон	Металева стка											241. 0п.м		20200.00	21
	РАЗОМ: :																294480.00	21

Склав : М.І.Мельник

16.05.2017р

Додаток 1.10

до Інструкції про порядок
проведення технічної
інвентаризації об'єктів нерухомого майна

смт. Воловець , вул. Карпатська, буд. №131 , Воловецький район,

Технічний опис конструктивних елементів будинку, визначення зносу

№ з\п	Найменування конструктивних елементів	Докладний опис основних елементів будинку (матеріал , конструкція, оздоблення, система тощо)	Опис техніч-ного стану	Питома вага в % від будинку	Поправки до питомої ваги в %	Питома вага з поправ-кою	% зносу	Середній % зносу
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменти та цоколь	Бутобетон b=40см-	поганий : Пошкоджень і деформацій -є. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту	8.60	1.92	16.51	25	2.15
2	Стіни: а) без оздоблення; б) внутр. оздоблення; в) зовніш. оздоблення	цегла-б=25см металокаркас, b=15 =см , гідробар"єр, обшивка азбестом	Добрий : Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту	19.60	1.00	19.60	15	2.94
3	Перегородки: а) без оздоблення; б) з оздобленням	Металокаркас	Добрий : Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту	4.50	1.00	4.50	15	0.68
4	Міжповерхові перекриття (балки, панелі, плити, заповнення, підшиття, штукатурка)	Металоферми	Добрий : Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту	19.00	1.00	19.00	30	5.70
5	Підлога	Бетон	Добрий : Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту	16.40	0.72	11.81	20	3.28
6	Дах (горищний, суміщений) а) крокви і обрешетування;| б)покрівля	Двохскатний Покрівля металопрофіль	Добрий : Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту	11.20	0.87	9.74	30	3.36

7	Вікна	Стулкові,подвійні з деревини ,та металопластикові	Добрий : Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту	6.20	1.00	6.20	15	0.93
8	Двері	Металеві / металеві ворота /	Добрий : Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту	6.20	1.00	6.20	15	0.93
9	Опалення	Автономне	Добрий : Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту	5.71	1.00	5.71	15	0.86
10	Електрозабезпечення	Від зовнішніх мереж 320 в	Добрий : Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту	2.80	1.00	2.80	30	0.84
			Усього	100				21.67

Узагальнений поправочний коефіцієнт К=гр.6/100 =21.67 \ 100 = 0.22

Зведений поправочний коефіцієнт

$К_{звед.} = (К_{заг.} \times К_{госп.} \times К_{знец.} \times К_{інфляц.}) = 0.22 \times 1.05 \times 1.04 \times 3.82 \times 1.00 = 0.90$

Обстеження технічного стану конструкцій здійснив:

"16" травня 2017 р. Виконав Мельник М.І. (підпис, прізвищ

Перевірив (підпис, прізвищ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 518 / 17

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "31" липня 2017 р.

Видано **ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНСТИТУТ НЕЗАЛЕЖНОЇ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ПЛЮС»**

(назва юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи – суб'єкта підприємницької діяльності)

Реквізити суб'єкта підприємницької діяльності **01030, м. Київ, вул. Михайла Коцюбинського, буд. 4 Б, офіс 6**

(місцезнаходження)

41272075

(ідентифікаційний код суб'єкта підприємницької діяльності за Єдиним державним реєстром підприємств, організацій та установ /ЄДРПОУ/)

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична оціночна діяльність: 1.Оцінка об'єктів у матеріальній формі.

(зазначається необхідне)

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 віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

(зазначається необхідне)

Строк дії з "31" липня 2017 р. до "31" липня 2020 р.

В. о. Голови Фонду Д. Парфененко

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ N 5063 "19" травня 2007 р.

Засвідчує про те, що ***Ляшенко Лариса Миколаївна***

успішно склав(склала) кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від 19 травня 2007 р., протокол №27) та підтверджує його(її) 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 т.ч. експертна грошова оцінка земельних ділянок"; "Оцінка машин і обладнання"; "Оцінка дорожніх транспортних засобів"; "Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, суднoплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність".

Голова
Фонду державного майна України

В. П. Семенюк

Ректор
Міжнародного інституту бізнесу

О. В. Мертенс

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ТОВ «ФОРМУЛА ВАРТОСТІ»

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 0243 - ПК

«18» листопада 2016 року

Видане

ЛЯШЕНКО ЛАРИСІ МИКОЛАЇВНІ

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 **Н. П. Лебідь**

М. П.

Директор
ТОВ «Формула вартості» **О. В. Гладіліна**

М. П. (за наявності)

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

С В І Д О Ц Т В О
про включення інформації про оцінювачів до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності

від 16 серпня 2013 р. № 10270

Видане Ляшенко Ларисі Миколаївні на підставі кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 19.05.2007 МФ № 5063, виданого Фондом держаного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу, кваліфікаційного свідоцтва оцінювачів від 29.07.2013 ОДЦО № 606, виданого Фондом державного майна України спільно з ПОГ «Український інститут управління якістю в оціночній діяльності», 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»;
спеціалізація 1.8 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов`язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства».

Це свідоцтво є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача.

М.П.

М. Горяйнов

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

Прошито та пронумеровано
_____ аркушів
_____ 2018р.
Директор

Гуменний С.Ю.