

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

« » 20 р.

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Замовник:	Виконавчий комітет Градизької селищної ради Кременчуцького району Полтавської області
Адреса Замовника:	вул. Київська, 51, смт. Градизьк, Глобинський район, Полтавська обл., 39071
Об'єкт оцінки:	окремо визначене майно: будівля школи ЗОШ І-ІІІ ступенів
Місцезнаходження об'єкта:	вул. Українська (Тельмана), 62, смт Градизьк, Глобинський район, Полтавська область, Україна
Власник об'єкта:	Градизька селищна рада Кременчуцького району Полтавської області
Форма власності:	комунальна
Оцінювач:	Кременчуцьке відділення Полтавської ТПП /сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 591/18, виданий ФДМ України 30.07.2018р./
Юридична адреса Оцінювача:	вул. Генерала Жадова, 2, м. Кременчук 39614, Полтавська обл., тел. /0536/74-23-11; e-mail: exp@krcci.pl.ua
Підстава для виконання оцінки:	Договір № П-100 від 14.04.2021 Наряд на виконання оцінки № П – 100 від 14.04.2021
Мета оцінки:	визначення початкової вартості об'єкта оцінки для цілей продажу через аукціон
Вид вартості, що визначався:	ринкова вартість
Дата оцінки	14 квітня 2021 року індекс інфляції в Україні у березні 2021 року склав 1,017
Валюта оцінки:	гривня. На дату оцінки 1 USD – 28,01560 грн, за курсом Національного банку України.
Методичні підходи, що використані в процесі оцінки:	дохідний, порівняльний
По результатам розрахунку, виконаному станом на 14 квітня 2021 року, ринкова вартість об'єкта оцінки, складає: 346122 (триста сорок шість тисяч сто двадцять дві) гривні, в т.ч. ПДВ.	

Оцінювач (Кваліфікаційне посвідчення № 550 від 17.12.98р. Фонд державного майна України)

Н.В.Скрипник

Оцінювач (Кваліфікаційне посвідчення № 551 від 17.12.98р. Фонд державного майна України)

Л.Л.Крячко

Директор
Кременчуцького відділення
Полтавської ТПП



Л.Л. Михайлик

Висновок зареєстровано в Кременчуцькому відділенні Полтавської ТПП

Кременчуцьке відділення
Полтавської Торгово-промислової палати
(Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 591/18, виданий ФДМ України 30.07.2018р.)

ЗВІТ № П-100 від 26.04.2021р.
з незалежної оцінки об'єкта нерухомості

окремо визначене майно: Будівля школи ЗОШ І-ІІІ ступенів, що знаходиться за адресою: вул. Українська (Тельмана), буд.62, смт Градизьк, Глобинський район, Полтавська область

м. Кременчук, 2021р.

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Замовник:	Виконавчий комітет Градизької селищної ради Кременчуцького району Полтавської області
Адреса Замовника:	вул. Київська, 51, смт. Градизьк, Кременчуцький район, Полтавська обл., 39071
Об'єкт оцінки:	окремо визначене майно: Будівля школи ЗОШ І-ІІІ ступенів
Місцезнаходження об'єкта:	вул. Українська (Тельмана), 62, смт Градизьк, Глобинський район, Полтавська область, Україна
Власник об'єкта:	Градизька селищна рада Кременчуцького району Полтавської області
Форма власності:	комунальна
Оцінювач:	Кременчуцьке відділення Полтавської ТПП /сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 591/18, виданий ФДМ України 30.07.2018р./
Юридична адреса Оцінювача:	вул. Генерала Жадова, 2, м. Кременчук 39614, Полтавська обл., тел. /0536/74-23-11; e-mail: exp@krcci.pl.ua
Підстава для виконання оцінки:	Договір № П-100 від 14.04.2021 Наряд на виконання оцінки № П – 100, зареєстрований в журналі Реєстрації нарядів Кременчуцького відділення Полтавської ТПП 14.04.2021
Мета оцінки:	визначення початкової вартості об'єкта оцінки для цілей продажу через аукціон
Вид вартості, що визначався:	ринкова вартість
Дата оцінки/Індекс інфляції:	14 квітня 2021 року індекс інфляції в Україні у березні 2021 року склав 1,017
Валюта оцінки:	гривня. На дату оцінки 1 USD – 28,01560 грн за курсом Національного банку України.
Методичні підходи, що використані в процесі оцінки:	дохідний, порівняльний
По результатам розрахунку, виконаному станом на 14 квітня 2021 року, ринкова вартість об'єкта оцінки, складає: 346122 (триста сорок шість тисяч сто двадцять дві) гривні, в т.ч. ПДВ.	

ЗМІСТ

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА	2
1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	
1.1. Визначення завдання на оцінку	4
1.2. Процедура оцінки	4
1.3. Основні припущення та обмежувальні умови	4
1.4. Використана нормативно – довідкова література	5
1.5. Основні поняття	5
2. МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ МАЙНА	7
2.1. База оцінки та порядок визначення вартості	7
2.2. Методичні підходи до оцінки майна	8
3. АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД РИНКУ НЕЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ	10
4. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	11
4.1. Загальні відомості про смт Градизьк	11
4.2. Ідентифікація прав власності	12
4.3. Місцезорозташування об'єкта оцінки	12
4.4. Загальна характеристика технічного стану об'єкта оцінки	13
5. ЕТАПИ ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ	14
5.1. Обґрунтування вибору бази оціни	14
5.2. Аналіз найбільш ефективного використання	14
5.3. Обґрунтування вибору підходів та методів	15
6. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	16
6.1. Визначення вартості об'єкта оцінки дохідним підходом	16
6.2. Визначення вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом	21
7. УЗГОДЖЕННЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ	24
ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	24
ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА	25

ДОДАТКИ (копії)

- Фототаблиця до Звіту
- Технічний паспорт на громадський будинок, Інв.справа № 324, виготовлений КП КМБТІ за станом на 25.09.2008 р.
- Довідка про залишкову вартість
- Сторінки сайту пропозицій до продажу, оренди подібних об'єктів
- Сертифікат № 591/18 суб'єкта оціночної діяльності виданий Фондом державного майна України 30 липня 2018р.
- Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 782 виданий Фондом державного майна України 04 серпня 2014 р.
- Кваліфікаційне посвідчення № 550 від 17.12.1998р.
- Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 3639-ПК від 03.03.2021.
- Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 783 виданий Фондом державного майна України 04 серпня 2014 р.
- Кваліфікаційне посвідчення № 551 від 17.12.1998р.
- Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 3624-ПК від 03.03.2019.

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Визначення завдання на оцінку

Юридичне обґрунтування проведення оцінки	Договір № П –100 від 14.04.2021
Замовник	Виконавчий комітет Градизької селищної ради Кременчуцького району Полтавської області
Виконавець	Кременчуцьке відділення Полтавської ТПП
Об'єкт оцінки	окремо визначене майно: будівля школи ЗОШ I-III ступенів
Місцезнаходження об'єкта оцінки	вул. Українська (Тельмана), 62, смт Градизьк, Глобинський район, Полтавська область, Україна
Мета оцінки	визначення початкової вартості об'єкта оцінки для цілей продажу через аукціон
Дата оцінки	14 квітня 2021 року
Дата складання Звіту	14-26 квітня 2021 року
Форма звіту	письмова розповідна
Використані стандарти оцінки	Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав»; Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна»
Валюта оцінки	гривня. На дату оцінки 1 USD – 28,015600 грн за курсом Національного банку України.

1.2. Процедура оцінки

Процедура оцінки включає наступні етапи:

- збір та аналіз даних про правовий статус об'єкта оцінки, його технічні та функціональні характеристики;
- дослідження місця розташування об'єкта оцінки;
- ідентифікація об'єкта та пов'язаних з ним прав;
- збір інформації про стан ринку щодо об'єкта оцінки та подібного майна;
- аналіз економічних характеристик оцінюваного майна за умови його найбільш ефективного використання;
- обґрунтування методичних підходів, методів та оціночних процедур, які можуть бути застосовані для оцінки вартості майна;
- визначення вартості об'єкта оцінки шляхом застосування загальноприйнятих підходів до оцінки та узгодження отриманих результатів;
- оформлення Звіту про оцінку майна.

1.3. Використана нормативно-довідкова література

- Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні".
- Національний стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна та майнових прав", затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10 вересня 2003 року.
- Національний стандарт №2 "Оцінка нерухомого майна", затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28.10.2004 р.
- «Методика оцінки майна», затверджена постановою КМ України від 10 грудня 2003 р. №1891.
- Інструктивний лист ФДМ України від 26.12.95р. № 10-20-9281 «Про вимоги до звітів про експертну оцінку».
- Інструктивний лист ФДМ України «Роз'яснення деяких положень Методики оцінки майна, затвердженої постановою КМ України №1891» від 23.01.2004 р. №10-36-835.
- Норми професійної діяльності оцінювача – К.: Рада УТО, 1999.
- «Правила визначення фізичного зносу житлових будинків» СОУ ЖГК 75.11-35077234. 0015: 2009" Київ-2009, затверджені Державним Комітетом України по житлово-комунальному господарству.
- Лист ФДМУ від 25.10.2010 N 10-36-1457 (Внесення доповнень до Роз'яснень деяких положень Методики № 1891)

1.4. Основні припущення та обмежувальні умови

Нижченаведені умови, допущення і обмеження є невід'ємною частиною дійсного Звіту:

- Звіт про оцінку дійсний тільки при повному об'ємі. Використання окремих положень і висновків без контексту усього Звіту є некоректним і може привести до неправильного розуміння результатів роботи;
- Замовник одноосібно відповідає за точність і адекватність усієї наданої інформації;
- усі необхідні документи щодо права власності на об'єкт оцінки його власником дійсні або термін їх дії може бути подовжений до дати оцінки;
- оцінка проводилась при умові, що об'єкт оцінки не має будь-яких прихованих дефектів, які неможливо виявити в процесі звичайного візуального обстеження без здійснення спеціальної технічної експертизи. При цьому Оцінювач припускає, що при інженерних методах визначення технічного стану будівельних конструкцій будівлі можуть бути виявлені такі їх дефекти, які будуть свідчити про значно більші (або менші) значення фізичного зносу. Але таке обстеження можуть проводити тільки спеціалізовані організації, які мають відповідні прилади і які отримали в державних органах ліцензію на право проведення таких робіт. Оцінювач до таких організацій не відноситься;
- висновок про вартість, що міститься у Звіті, стосується об'єкта в цілому. Співвідношення частини вартості з будь-якою частиною об'єкта є неправомірним, якщо інше не обговорено у Звіті;
- результати оцінки майна можуть бути використані у спосіб, визначений у меті проведення даної оцінки;
- Замовник одноосібно відповідає за всі юридично значимі рішення, прийняті ним у зв'язку з цим Звітом. Звіт являє собою лише незалежне судження Оцінювача, яке саме по собі не породжує ніяких правових наслідків щодо об'єкта оцінки;
- Даний Звіт призначений винятково для Замовника і не може передаватися Оцінювачем іншим особам без письмової згоди Замовника;
- Витримки із Звіту або сам Звіт не можуть копіюватися без письмової згоди Оцінювача;
- Ні весь Звіт, ні будь-яка його частина не можуть бути надані Замовником для використання з метою, відмінною від зазначеної в звіті без попередньої письмової згоди Оцінювача;
- Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника і усіх висновків, що містяться у даному Звіті;
- відповідно до Договору на оцінку і цього Звіту про оцінку Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні показання або бути присутнім у суді з питань, пов'язаних з об'єктом оцінки, за умови відсутності попередньої угоди на це. Оцінювач не несе відповідальності за відновлення цієї роботи у випадку яких-небудь змін після дати надання висновку про вартість майна Замовнику;
- усі прогнози, зроблені в Звіті, базуються на існуючій ринковій ситуації і дійсні на дату оцінки;
- так як на земельній ділянці, права що до якої оцінюються, крім об'єкта оцінки, розташовані інші будівлі і споруди спеціалізованого та неспеціалізованого призначення, площа ділянки для оцінюваного об'єкта дорівнює площі плями (Лист ФДМУ від 25.10.2010 N 10-36-1457 (Внесення доповнень до Роз'яснень деяких положень Методики № 1891)
- ринкова вартість об'єкта оцінки визначена, згідно заявки Замовника, з урахуванням ПДВ (в т.ч);
- розрахункові та підсумкові величини вартості майна визначалися з урахуванням округлення до цілих одиниць.

1.5. Основні поняття

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

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

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

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

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

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 (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).

Об'єкт оцінки – нерухоме майно, яке підлягає оцінці відповідно до умов договору на проведення оцінки майна або за інших підстав, визначених законодавством.

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

Функціональний аналог – нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки.

Існуюче використання – фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки.

Альтернативне використання – можливі варіанти використання нерухомого майна, які відрізняються від існуючого використання та розглядаються під час аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки.

Строк економічного життя земельних поліпшень – період, протягом якого дохід, що отримується або передбачається отримати від земельних поліпшень, перевищує операційні витрати, пов'язані з отримання цього доходу. строк економічного життя земельних поліпшень відображає строк, протягом якого витрати на підтримання земельних поліпшень у придатному для експлуатації стані є такими, що окупаються.

Залишковий строк економічного життя земельних поліпшень – строк від дати оцінки до закінчення строку економічного життя земельних поліпшень.

Фактичний вік земельних поліпшень – період від початку експлуатації земельних поліпшень до дати оцінки.

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

Вихідні дані – документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки.

Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав – встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього.

Знос (знецінення) – втрата вартості майна порівняного з вартістю нового майна.

Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний.

Фізичний знос – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних характеристик об'єкта оцінки.

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

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

Ціна – фактична сума грошей, сплачена за об'єкт або подібне майно.

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

Ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем і продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.

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

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

Залишкова вартість заміщення (відтворення) – вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу.

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

Оціночна вартість – вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних.

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

Капіталізація – визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання.

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 або позиковий) і норму його повернення.

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

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

Положення (національні стандарти) оцінки майна – постанови Кабінету Міністрів України, що визначають основні методичні принципи проведення оцінки різних видів майна, вимоги до облич, що проводять таку оцінку, а також основні вимоги до змісту звітів про оцінку майна.

Оцінка майна проводиться 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 переваг, 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.

2. МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ

2.1. База оцінки та порядок визначення вартості

Згідно вимог Національного Стандарту № 1 оцінка майна проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази проводиться згідно мети, з якою виконується оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог.

Визначення **ринкової вартості** об'єкта оцінки можливе із застосуванням усіх методичних підходів у разі наявності необхідної інформації.

При цьому, методи, що застосовуються в рамках порівняльного підходу повинні ґрунтуватися на результатах аналізу цін продажу (пропонування) на подібне майно; методи, що застосовуються в рамках витратного підходу повинні визначатися на дату оцінки з урахуванням ринкових цін; при застосуванні дохідного підходу, прогнозування грошового потоку та відповідної норми доходу, повинно відбуватися з урахуванням впливу ринкових умов на функціонування (використання) об'єкта оцінки виходячи з принципу його найбільш ефективного використання.

Для визначення **неринкових видів вартості**, як бази оцінки, використовується інформація про подібне майно в частині, в якій вона відповідає вимогам, що висуваються до певного неринкового виду вартості. До неринкових видів належать вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, споживча вартість, вартість лікві-

дації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість, чиста вартість реалізації, оціночна вартість та інші види.

Залишкова вартість заміщення (відтворення), як база оцінки, визначається із застосуванням витратного підходу і використовується для проведення оцінки спеціалізованого майна, для введення бухгалтерського обліку, для об'єктів, що мають значний знос.

Визначення вартості у використанні полягає у проведенні оцінки об'єкта оцінки без урахування принципу найбільш ефективного використання.

Вартість ліквідації розраховується як сума валових доходів, які очікується отримати від реалізації об'єкта оцінки як єдиного цілого або його складових частин виходячи з принципу найбільш ефективного використання за вирахуванням очікуваних витрат, пов'язаних з такою ліквідацією.

Інвестиційна вартість об'єкта оцінки використовується з метою врахування умов угоди, у зв'язку з укладанням якої проводиться оцінка, в частині необхідності додаткового інвестування або виконання інших вимог, що потребує додаткових матеріальних витрат.

Спеціальна вартість об'єкта оцінки визначається на основі розрахунку ринкової вартості з подальшим збільшенням її на суму надбавки, яка встановлюється з урахуванням особливого інтересу потенційного покупця або користувача.

2.2. Методичні підходи оцінки майна

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення та передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення). Згідно принципу заміщення не один розумний покупець не заплатить за об'єкт нерухомості суму більшу, ніж та, за яку він може придбати (шляхом покупки земельної ділянки і будівництва будівлі, без надмірної затримки) об'єкт нерухомості аналогічної корисності.

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) і як правило, застосовується для оцінки об'єктів, заміщення яких неможливе, а також у разі відповідності існуючого використання об'єкта оцінки його найбільш ефективному використанню.

Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення) і як правило, застосовується для визначення вартості заміщення об'єктів, що побудовані за типовими проектами, або за умови економічної недоцільності відновлення об'єкта оцінки у його первісному вигляді.

В методах витратного підходу за основу вартості приймаються витрати, що пов'язані зі створенням об'єкта.

За допомогою методів відтворення та заміщення визначається залишкова вартість заміщення (відтворення). Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) поліпшень земельної ділянки та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) при її існуючому використанні.

На практиці вартість нерухомості в рамках витратного підходу реалізується та розраховується методами:

- по вартості одиничного показника
- по вартості об'єкта аналогічного функціонального призначення
- розбивки на компоненти
- за допомогою одиничних розцінок

При застосуванні методу по вартості одиничного показника, розрахунок базується на порівнянні вартості одиниці споживчих якостей оцінюваного об'єкта з вартістю аналогічної одиниці вимірювання подібної типової будівлі або споруди у наступній послідовності:

- 1) вибір функціонального аналога, згідно таблиць УПВВ;
- 2) визначення вартості заміщення об'єкта в цінах на дату оцінки по формулі:

$$C = C_i * S(V) * K_v * K_{кан} * K_n, (1)$$

де $C_{зам} (v)$ – вартості об'єкта в цінах, приведених в УПВВ;

C_i – вартість одиничного показника;

$S(V)$ – загальна площа (будівельний об'єм) оцінюваного об'єкта.

K_v – коефіцієнт, що має бути врахованим у разі відмінності об'єму обраного подібного об'єкта від об'єкта оцінки (Постанова Державного комітету будівництва, архітектури і житлової політики України № 50 від 15.11.1999р.)

Ккап. – коефіцієнт, що має бути врахованим у разі відмінності по групі капітальності обраного подібного об'єкта від об'єкта оцінки.

Кп – інтегральний коефіцієнт збільшення вартості будівництва, що дорівнює:

$$Кп = Ку * Кінд * Кінф (2), де$$

Ку – коефіцієнт подорожчання, що відображає збільшення рівня цін з 1969 по 1984 року і розраховується множенням галузевого індексу на територіальний коефіцієнт, які приведені в Постанові Держбуду СРСР від 11.05.1983 р. (табл.3.10, 3.11);

Кінд – ринковий коефіцієнт подорожчання вартості будівельно-монтажних робіт на території України і розраховується з урахуванням даних Держкомстату України;

Кінф – коефіцієнт інфляції.

3) визначення зносу, що характеризується коефіцієнтом фізичного зносу об'єкта оцінки, який визначається по формулі: $Кф = 1 - \Phi / 100$ (3), де

Кф – коефіцієнт фізичного зносу будівлі

Фізичний знос виражається в старінні, зношуванні, руйнуванні, гнитті, іржавінні, поломці і конструктивних дефектах та визначається згідно "Правил визначення фізичного зносу" СОУ ЖГК 75.11-35077234. 0015: 2009" Київ-2009 на базі візуального огляду з врахуванням фактичного зносу окремих конструктивних елементів будівлі і їх питомої ваги у вартості заміщення будівлі:

$$\Phi = \sum_{i=1}^n \Phi_i \times \frac{P_i}{100} (3), де$$

Φ – фізичний знос будівлі (%); Φ_i – фізичний знос i-го конструктивного елемента;

P_i – питома вага i-го конструктивного елемента у вартості будівлі;

i – номер елемента; n – кількість елементів в об'єкті оцінки.

Табл. №1. Шкала оцінки зносу елементів по загальним характеристикам технічного стану ("Правила визначення фізичного зносу" СОУ ЖГК 75.11-35077234. 0015)

Фізичний знос, %	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0-20	Добрий	Пошкоджень і 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 будинку можлива лише при умові проведення їх ремонту
61-80	Ветхий	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих – дуже ветхий. Обмежене виконання елементами будинку своїх функцій
81-100	Непридатний	Елементи будинку знаходяться у зруйнованому стані. При зносі 100% залишки елемента повністю ліквідовані

4) Визначення залишкової вартості заміщення

Залишкова вартість заміщення (відтворення) визначається по формулі:

$$Сз\text{ал} = С\text{зам}(в) * Кф, де Кф - коефіцієнт зносу$$

Вихідними даними про фізичні характеристики об'єкта оцінки можуть бути:

- документи бюро технічної інвентаризації та реєстрації;
- проектно-кошторисна документація;
- документи натурних обмірів об'єкта оцінки.

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 можливо-го перепродажу.

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація та непряма капіталізація. 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 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.

В методах дохідного підходу основними факторами, що визначають вартість, є дохід, який генерує об'єкт оцінки, і рівень ризику, що пов'язаний з отриманням цього доходу. В основу зв'язку майбутніх доходів і ризиків з сьогоднішньою вартістю об'єктів покладено концепцію зміни вартості грошей у часі.

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).

За допомогою дохідного підходу визначається ринкова вартість та інвестиційна вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності.

Інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні або очікуванні доходи та витрати об'єкта оцінки або подібного майна.

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

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

При використанні методів порівняльного підходу в якості орієнтиру для визначення вартості використовуються ціни угод (або пропозицій) на ринку виходячи з того, що ці ціни враховують як доходні так і витратні фактори.

Інформаційними джерелами для застосування порівняльного підходу є відомості про фактичні угоди купівлі-продажу та ціни пропонування подібного майна.

Оціночні процедури:

- збір та аналіз інформації про продаж (пропонування) подібного майна та визначення об'єктів порівняння. Збір даних про ринок включає аналіз ринкової ситуації по об'єктам подібного типу, регіону, а також вибір інформативного масиву для реалізації наступних процедур.

- порівняння об'єкта оцінки та об'єктів порівняння з наступним коригуванням цін продажу (пропонування) об'єктів порівняння. Одиниці порівняння використовуються Оцінювачем як спосіб передачі інформації ефективним і зрозумілим способом. Оскільки об'єкти відрізняються по місцезнаходженню та фізичному стану (добрий, задовільний тощо), отримані дані необхідно привести до загального знаменника. При цьому в якості одиниці порівняння може бути обрана ціна за один квадратний метр загальної площі, об'єкта в цілому та іншим параметричним характеристикам.

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

- узгодження отриманих результатів розрахунку: Узгодження отриманих результатів величин вартостей об'єктів порівняння відбувається:

- * за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються;

- * на основі визначення середньозваженої вартості;

- * на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (пропозицій) та характеристики яких найбільш достовірна;

- * із застосуванням інших оціночних процедур, що обґрунтовуються у звіті про оцінку майна.

В загальному виді модель ринкової вартості оцінюваного об'єкта C_p приймає наступну форму:

$$C_p = C_i + (-)K_i$$

де C_i – ціна продажу i -го порівнюваного об'єкта;

K_i – величина коригування ціни продажу i -го порівнюваного об'єкта.

Після вибору одиниці порівняння визначаються основні показники (характеристики) або елементи порівняння, використовуючи які можна змодельовати вартість оцінюваного об'єкта шляхом введення необхідних коригувань цін продажу порівнюваних об'єктів.

3. АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД РИНКУ НЕЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ.

Ринок комерційної нерухомості в регіонах зараз, як ніколи схожий на Дикий Захід. Падіння купівельної активності, невизначеність у сегменті ритейлу, скорочення офісних площ — це лише мала частина того, що чекає на ринок комерційної нерухомості після завершення карантину Ринок нерухомості — великий і інертний, він не зупиняє свою роботу залежно від настання свят або нових дат

у календарі. Нерухомість будується і продається, і перехід у 2021 рік — не більше, ніж просто зміна дат. Ринок комерційної нерухомості достатньо насичений об'єктами нежитлового призначення. Вартість таких об'єктів, згідно аналізу ринку в значній мірі залежить від загальної площі приміщень, особливостей приміщення, наявності додаткових поліпшень, локального місцерозташування, наявності земельної компоненти, функціонального призначення тощо.

Стабілізація продажів. Є надія, що ціни на нерухомість повернуться в докарантинні показники і будуть стабільними. Так у 2020 році після квітневого провалу забудовників наздогнав активний попит восени. На 2021 рік є передумови до того, що рівень продажів буде середньо-стабільним, без сильних провисань. Ситуація залежить від кількості локдаунів.

Нововведення щодо захисту прав інвесторів. Це питання важливе не тільки для людей, а й для галузі. Тому що чим більше людей довіряють первинному ринку і забудовникам, тим більше буде продажів. Так званий «закон Шуляк» нарешті ухвалить і люди більше не переживатимуть за вкладені в первинку кошти. Звісно, спершу він спровокує на ринку невеликий переполох, одна ініціатива реєструвати квадратні метри у нотаріуса до продажу, запропонована в цьому проекті, чого варта. Але в перспективі це матиме добрий результат.

Активніший перехід у діджитал. Локдаун 2020 року показав, що якщо бізнесу нема в інтернеті, його нема взагалі. І протриматися змогли ті, хто вчасно це зрозумів. Тенденція поглиблення в «цифру» продовжиться.

Надія на іпотеку. Торік було багато сказано про необхідність впровадження дієвих механізмів іпотечного кредитування. Але перший авансовий платіж на рівні 30–40% залишається так само недоступним для великої кількості українців, а нестабільна ставка після першого року тільки підсилює страх потенційних покупців. Доступна іпотека ще досі потрібна ринку.

Резюме. По прогнозу статистів 2021 рік пройде під знаком зростання. Зростання цін, зростання можливостей і рівня продажів. Будівельний ринок розвивається тільки тоді, коли цьому сприяють економічні чинники і попит.

4. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

4.1. Загальні відомості про смт Градизьк

Градизьк (до 1789 року Городище) – селище міського типу Глобинського району Полтавської області України.

Географічне розташування: Градизьк розташований на північно-східному узбережжі Кременчуцького водосховища (Дніпро), на схилі гори Пивиха. На відстані до 2-х км розташовані села Ганнівка, Лізки та Максимівка (Кременчуцький район). Селище розрізане великим лиманом на дві нерівні частини. За 20 км. знаходиться місто Кременчук, 18 км від селища знаходиться залізнична станція, через селище проходить автомобільна дорога **Н08**.

Градизька селищна рада - орган місцевого самоврядування у Глобинському районі Полтавської області з центром у смт. Градизьк. Утворена в 1918 році. Кількість рад, що об'єдналися: **8**; Площа територіальної громади: **1259.0 км²**; чисельність населення громади: **15523**; міське населення: **6163**; сільське населення: **9360**. Селищній раді підпорядковані населені пункти: Ганнівка, Котляревське, Лізки, Середпілля. Установи, організації та підприємства Градизької селищної ради: ДНЗ № 3 "Золота рибка", Будинок ветеранів, бібліотека для дорослих, Дитяча музична школа ім.Білаша, ПВП "Будматеріали", Градизька дільниця Глобинської філії ВАТ "Полтаваобленерго", КП "Градизьккомунсервіс", РСГКГ "Прибій", КП "Жилремсервіс", ДП "Кременчуцьке лісове господарство", ПП "Аліна", Градизька школа-інтернат, Градизька місцева пожежна охорона, ПАТ "ПМК-125», Глобинське АТП-15338, Градизький рятувальний пост, ДП "Градизьк-Авто" ПАТ "Полтава-Авто», ПАТ "Племсервіс", Відділення зв'язку "Укрпошта", БК ім. Героїв Дніпра, ТОВ НВФ "КіберПласт України", ПП "Автотексопласт", ТОВ "Славтрейд-Агро", ЗБК "Україна", Градизька гімназія ім. О.Білаша, Градизька філія ПрАТ КБ "Приват Банк", Градизька філія ТОВ СП "Нібулон», Відділення зв'язку № 1 "Укрпошта", ДНЗ № 4, "Сонечко", ДНЗ № 2, "Ромашка", Градизька ветеринарна лікарня, Управління по експлуатації газового господарства, майстер дільниці, Комунальний заклад «Центр первинної медико-санітарної допомоги у Глобинському районі», Градизька ЗОШ І-ІІІ ст. № 1, Градизька ЗОШ І-ІІ ст. № 2, Градизька автостанція ВАТ "Полтаваавтотранс», Градизька дільниця ЦЕЗ № 16 ВАТ "Укртелеком", Полтавська державна сортодослідна станція. Здебільшого смт Градизьк забудований приватними оселями, багатоповерхівок всього 17 шт, з них 2-3-х поверхових - 15 шт; 5-ти поверхових - 2 шт.

4.2. Ідентифікація прав власності

Станом на дату оцінки об'єкт оцінки належить до комунальної власності територіальної громади в особі Виконавчого комітету Градизької селищної ради Кременчуцького району Полтавської області. Земельна ділянка, згідно Довідки Замовника, перебуває у власності Градизької селищної ради.

4.3. Місце розташування

Об'єкт оцінки розташований в серединній частини смт Градизьк; в межах пішохідної доступності розташовані торгівельні заклади, відділення банку, загальноосвітні установи. Земельна ділянка, на якій розташований об'єкт, має спокійний рельєф, під'їзну дорогу з твердим покриттям, електропостачання, водопостачання.



Позитивні риси місцезнаходження об'єкта:

- вулиця Українська розташована в серединній частині смт Градизьк;
- в межах пішохідної доступності розташовані торгівельні заклади, банківські і загальноосвітні установи.

Негативні риси місцезнаходження об'єкта:

не виявлено

Функціональне призначення об'єкта оцінки

По своєму функціональному призначенню та проектно-планувальному рішенням об'єкт оцінки – будівля ЗОШ I-III ступенів. Експлуатація школи призупинена з 1999 року. На дату оцінки функціонує новозбудована школа.

Архітектурно - будівельне рішення приміщень

Архітектурно будівельне рішення приміщень будівлі школи просте; система розташування приміщень – коридорна-комбінована.

Технічні та фізичні характеристики об'єкта приведені в таблицях нижче по тексту згідно даних Інвентаризаційної справи № 324, виготовленої КП Кременчуцьке МБТІ станом на 25.09.2008р та результатам візуального огляду проведеного оцінювачами особисто.

Табл.№2. Технічні та фізичні характеристики будівлі

Показники	Опис або характеристика показника
Тип будівлі	2-3-х поверхова
Рік побудови	1958
Матеріал фундаменту	цегла

Матеріал зовнішніх стін, перегородки	цегла
Матеріал перекриття	з/б плити, дерев'яномазане
Покрівля	азбестоцементні листи
Отвори	прості дерев'яні
Підлога	дошана
Сходи	з/бетонні
Інженерне обладнання	електрика, водопровід, каналізація, водяне опалення
Фізичні характеристики	
Показники	Опис або характеристика показника
Площа (м ²)	1318,7
Об'єм (м ³)	11998
Площа приміщень (м ²)	2402,79
Площа підвалу (м ²)	97,61
Площа приміщень надземної частини (м ²)	2305,18 (857,28+862,06+585,84)

Станом на 08.02.2021р:

-первісна вартість – 712 692 грн

-балансова вартість – 0 грн

Район розташування об'єкта оцінки відноситься до II територіального поясу та 2 кліматичного району.

4.4. Загальна характеристика технічного стану об'єкта оцінки:

Як було зазначено вище по тексту, будівля ЗОШ I-III ступенів збудована у 1958 році. По технічним і економічним причинам з 1999 року не експлуатується. З моменту припинення експлуатації будівлі роботи по консервації об'єкта не проведені, будівля не охороняється. Як правило, об'єкти нерухомості, що довгий період, не будучи законсервованими не використовуються, схильні до зносу і пошкодженням в більшій мірі, ніж об'єкти, що використовуються та законсервовані. Масове руйнування покрівлі, відсутність частини необхідних систем, пошкодження конструкцій перекриття, більш за все, призвело до посиленого впливу негативних зовнішніх факторів на внутрішні елементи, що сприяло прискореному зносу і пошкодженню всіх елементів. Так значне пошкодження покрівлі, ймовірніше за все, призвело до посиленого впливу води на внутрішні конструкції будівлі, які не розраховані на тривалу експлуатацію в таких умовах.

По результатам візуального огляду, встановлено: покрівля по усій площині має скрізні діри; на стінах тріщини; приміщення засипані побутовим сміттям та будівельними відходами; частини перегородок розібрані; сантехнічні і електричні пристрої відсутні; внутрішня мережа водопостачання, електрики мають механічні пошкодження; внутрішні каналізаційні труби забруднені; рами вікон та дверні полотна відсутні, дверні коробки та підвіконня мають розсихання, набухання або розхитані; штукатурка в приміщеннях потріскалась або відпала.

Табл.№3. Загальна характеристика технічного стану об'єкта оцінки, обсяг робіт на усунення ознак зносу:

№ п/п	Назва елемента	Ознаки зносу
1	Фундаменти	Тріщини, вивітрювання розчину зі швів між блоками, сліди вогкості на поверхні цоколя і стін підвалу/ Заповнення швів між блоками. Ремонт штукатурки стін підвалу. Ремонт вертикальної та горизонтальної ізоляції.
2	Стіни	Наскрізні тріщини в перемичках і під віконними отворами, випадання цегли, часткове руйнування цегляної кладки облицювання, ураження гнилизною деревини, одвірків і місцями вище розташованих вінців/ ремонт штукатурки та цегляної кладки, підмазування швів, очищення фасаду, ремонт карнизів та перемичок.
3	Перегородки	Наскрізні тріщини в перемичках і під віконними отворами, випадання цегли, часткове руйнування цегляної кладки облицювання, ураження гнилизною деревини, одвірків і місцями вище розташованих вінців/ ремонт штукатурки та цегляної кладки, підмазування швів, очищення фасаду, ремонт карнизів та перемичок.
4	Перекриття залізобетонні	Тріщини в плитах, сліди протікання чи промерзання на плитах і стінах в місцях обпирання/ Замазування тріщин, усунення причин зволоження плит.
5	Перекриття дерев'яні	Конструкція на межі руйнування, яке місцями почалося
6	Покрівля	Масове руйнування, відсутність частини настінних жолобів і оздоблення звисів, руйнування огорожувальної решітки/ повна заміна покрівлі.
7	Підлога	Враження дошок гнилизною і жучком, прогини, просідання, руйнування підлоги/ повна заміна підлоги.
8	Вікна, двері	Нижній брус віконної рами, підвіконна дошка уражені гнилизною, деревина розташовується, рами розхитані / повна заміна віконних блоків. Дверні полотна осіли або мають нещільний притулок по периметру коробки, прибори частково втрачені або несправні / повна заміна заповнення отворів.

9	Сходи та входи	руйнування сходів / часткова заміна
10	Внутрішнє оздоблення	Сліди протікання, іржаві плями, відшарування, здуття і відпадання шару фарби зі шпаклівкою, на поверхні глибокі тріщини, подряпини, вибоїни. Знебарвлення малюнка, відставання шпалер і паперової основи, тріщини і розриви на всій площі/ повна заміна штукатурки з підготовки поверхні, повне перефарбування.
11	Інші	руйнування відмостки / повна заміна
12	Внутрішні сантехнічні пристрої	Відсутність внутрішніх сантехнічних пристроїв/ повна заміна систем
13	Внутрішні електротехнічні пристрої	Відсутність внутрішніх електротехнічних пристроїв/ повна заміна систем

Знос визначався по результатам візуального огляду відповідно "Правил визначення фізичного зносу" СОУ ЖТК 75.11-35077234. 0015: 2009" Київ-2009, таблиця 5.1. «Приблизна шкала оцінки зносу елементів будинку», виходячи з наявності «якісних» і «кількісних» ознак зносу.

Об'єкт оцінки, на дату оцінки, не готовий до функціонування та вимагає великих фінансових вкладень і часу для доведення до стану придатного до експлуатації.

Примітка: Причинами зупинки експлуатації будівлі є обставини фінансового та технічного характеру: фінансові труднощі інвестора; помилки, технічні недоліки проекту. Оцінювач припускає, що при інженерних методах визначення технічного стану будівельних конструкцій будівлі можуть бути виявлені такі їх дефекти, які будуть свідчити про значно більші (або менші) значення фізичного зносу. Але таке обстеження може проводитись тільки спеціалізованими організаціями, які мають відповідні прилади і які отримали в державних органах ліцензію на право проведення таких робіт. Оцінювач до таких організацій не відноситься.

Економічний знос в даній роботі Оцінювачем не визначався, оскільки значний фізичний знос його поглинає.

5. ЕТАПИ ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ

- обґрунтування вибору бази оцінки
- аналіз найбільш ефективного використання
- обґрунтування вибору підходів та методів

Так як на земельній ділянці, крім об'єкта оцінки, розташовані інші будівлі і споруди спеціалізованого та неспеціалізованого призначення, площа ділянки для оцінюваного об'єкта дорівнює площі плями (Лист ФДМУ від 25.10.2010 N 10-36-1457 (Внесення доповнень до Роз'яснень деяких положень Методики № 1891)

5.1. Обґрунтування вибору бази оцінки

При виборі бази оцінки, Оцінювач враховував наступне:

- вид нерухомості: нежитлова
- цільове призначення: загальноосвітня школа (по призначенню не експлуатується понад 22 років)
- форма власності: комунальна
- мета оцінки і заплановане використання її результатів: для продажу через аукціон

Враховуючи мету оцінки, вид нерухомості, оцінка об'єкта буде проведена із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості з урахуванням аналізу найбільш ефективного використання.

5.2. Аналіз найбільш ефективного використання (НЕВ).

Термін *Найбільш ефективного використання* в даному контексті означає: розумне і можливе використання, що сприяє збереженню і підтримці максимальної вартості (на дату оцінки). Іншими словами, таке використання, що із усіх розумно можливих, фізично здійснених, фінансово прийнятних, належним чином забезпечених і юридично припустимих видів використання має своїм результатом максимально високу поточну вартість.

Найбільш ефективного використання є основною передумовою ринкової вартості. Як і вартість, найбільш ефективного використання не є абсолютним. Воно відбиває думку Оцінювача у відношенні найкращого використання власності, виходячи з аналізу пануючих ринкових умов, стану ринку

Для одержання найбільш ефективного використання необхідна відповідність наступним чотирьом критеріям: *бути законодавчо дозволеним; бути фізично здійсненим; бути фінансово здійсненим; мати максимальну продуктивність.*

- **Законодавчо дозволено.** Розгляд тих способів використання, що відповідають діючим у даному місці законодавчим, урядовим, муніципальним (місцевим) актам.

Характер використання може бути обмежений довгостроковим договором оренди, що може перешкоджати найбільш ефективному використанню.

При аналізі законодавчого дозволяння варто передбачити можливі зміни нормативних актів, наприклад, норм зонування, що можуть істотно вплинути на найбільш ефективне використання. Що до об'єкта оцінки: на дату оцінки, по нормативним актам, зміни зонування не передбачаються.

- **Фізична можливість.** Найбільш ефективне використання власності залежить від фізичних характеристик об'єкта оцінки. При розгляді варіантів використання варто враховувати розміри і форму ділянки, її доступність, імовірність і частоту стихійних лих (повінь, зсуви, тайфуни, урагани, землетруси).

Розмір і форма ділянки можуть не відповідати оптимальному використанню. Наприклад, ділянка може бути замалою для будівництва об'єкта нерухомості, хоча при існуючому зонуванні це є найкращим використанням.

Топографічні (рельєф місцевості) і географічні особливості також можуть накладати істотні обмеження на використання.

Присутність транспортних і наявність комунальних зручностей може виявитися вирішальним фактором при виборі варіанта використання. Наприклад, неможливість підключення до магістрального каналізаційного колектору може виключити варіант найбільш ефективного використання.

Уся зміна фізичних характеристик, що дозволяє розвивати варіант найбільш ефективного використання повинні бути проаналізовані з погляду повернення капіталу, що інвестується для зміни фізичних характеристик.

Що до об'єкта оцінки: рельєф місцевості – рівний, спокійний; в минулому, на протязі тривалого часу, відповідно будівельним характеристикам, об'єкт оцінки – загальноосвітня школа, що передбачає фізичну можливість використання об'єкта оцінки.

- **Фінансова можливість.** Після розгляду фізично можливого і законодавчо дозволеного впливає аналіз фінансової доцільності. Критерієм фінансової доцільності є позитивне повернення капіталу, тобто повернення рівних чи більших на компенсацію витрат, фінансових зобов'язань і повернення самого капіталу.

У більшому ступені фінансова доцільність залежить від співвідношення попиту та пропозиції і місця розташування, що визначають такі характеристики, як валовий дохід, операційні витрати і т.д. Величина чистого операційного доходу припустимого варіанта використання повинна задовольняти необхідній нормі повернення.

Що до об'єкта оцінки: географічне та топографічне розташування об'єкта оцінки можливо вважати привабливим для потенційного інвестора.

- **Максимальна продуктивність.** З усіх фінансово здійснених варіантів розглядається той, що з економічно прийняттого використання буде приносити максимальний чистий дохід або максимальну поточну вартість.

Що до об'єкта оцінки: за місцем розташуванням, з огляду фінансово та економічно здійсненого варіантів, максимальна продуктивність об'єкта оцінки можлива при його використанні у якості комерційної нерухомості.

Висновок:

Використання ділянки з поліпшеннями не суперечить ніяким законодавчим обмеженням.

Приймаючи до уваги місце розташування, Оцінювач прийшов до висновку: найбільш ефективне використання оцінюваного об'єкта є використання в якості комерційної нерухомості вільного призначення.

5.3. Обґрунтування вибору підходів та методів

Дохідний підхід: дохідний підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування. Враховуючи вищезазначене вартість об'єкта оцінки може бути визначена як поточна вартість очікуваних доходів від НЕВ. Інформаційними джерелами є відомості про очікуванні доходи - оренди подібного майна. Так як ринок оренди в смт Градизьк вкрай обмежений, вартість об'єкта оцінки даним підходом буде визначена на базі орендних ставок нежитлової нерухомості комерційного призначення, що розташована в межах Полтавської області.

Витратний підхід: витратний підхід базується на врахуванні принципів корисності і заміщення та передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу. Даний підхід виходить із достатньо розвинутих ринкових відносин у сфері будівництва і є достатньо доцільним для великих населених пунктів, але, як правило, дає завищені результати для інших територій. Враховуючи той факт, що об'єкт оцінки потре-

бує значного ремонту, витрати на ремонтні роботи, в дійсному Звіті, розраховані даним підходом виходячи з обсягу необхідних робіт.

Порівняльний підхід: порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування та передбачає аналіз цін подібного майна з відповідним коригування відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. Для його реалізації інформаційними джерелами є відомості цін пропозицій до продажу подібного майна. Так як ринок подібного майна в смт Градизьк вкрай обмежений, вартість об'єкта оцінки даним підходом буде визначена на базі цін нежитлової нерухомості комерційного призначення, що розташована в межах Полтавської області.

Висновок: вартість об'єкта оцінки в даній роботі буде визначена дохідним і порівняльним підходами.

6. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

6.1. Визначення вартості об'єкта оцінки дохідним підходом

Застосування підходу з точки зору дохідності базується на прогнозі майбутнього розвитку ринку при урахуванні аналізу найбільш ефективного використання.

Аналіз найбільш ефективного використання

Під найбільш ефективним використанням розуміється виправдане ймовірне використання, що є фізично можливим, юридично дозволеним та економічно доцільним, в результаті якого вартість об'єкта буде максимальною у порівнянні з вартістю, яка виходить з інших можливих варіантів використання.

По результатам проведеного дослідження місця розташування об'єкта оцінки, характеру оточуючої забудови, рівня розвитку транспортної та соціальної інфраструктури, проектне об'ємне – планувальне рішення, виходячи з аналізу варіантів фізично можливого, юридично дозволеного та економічно доцільного використання, в якості дохідного використання розглядається варіант отримання грошових доходів від передачі об'єкта в оренду з метою комерційного використання (вільного призначення - офіс, склад, тощо).

При цьому аналізуючи потенційні доходи, що можуть бути отримані власником від передачі об'єкта в оренду в стані придатному до експлуатації, можна цілком обґрунтовано стверджувати, що внесення подібних інвестицій, є економічно доцільними, та призводить по перше до суттєвого підвищення комерційної привабливості об'єкта та по друге значного підвищення як рентної цінності, так і взагалі вартості об'єкта оцінки.

Обґрунтування методу визначення вартості об'єкта за дохідним підходом.

Інформаційним джерелом виступає дохід, що може бути отриманий власником від передачі об'єкта в оренду виходячи з аналізу найбільш ефективного використання.

При втіленні в життя даного підходу, в даний час є обмеження. Як вже визначалося, стан будівлі не дає можливим негайно використовувати його, об'єкт потребує проведення ремонту, що в свою чергу призводить до необхідних фінансових витрат потенційного інвестора чи власника об'єкта. Враховуючи вищезазначене, для визначення вартості об'єкта оцінки за дохідним підходом, справедливим буде використати метод непрямої капіталізації доходу.

Визначення вартості об'єкта оцінки методом непрямої капіталізації доходу

Етапи проведення розрахунку:

- вибір періоду прогнозування та прогноз обсягів майбутніх грошових потоків об'єкта за роками
- визначення та обґрунтування величини орендної плати
- прогнозування потенційних валових доходів об'єкта оцінки по роках (ПВД)
- аналіз і прогнозування витрат відповідно до їх структури за роками періоду прогнозування
- визначення чистих операційних доходів об'єкта по роках
- вибір та обґрунтування ставка дисконту та дисконтуються визначені грошові потоки;
- визначення вартості реверсії;
- розрахунок вартості об'єкта оцінки як сума дисконтованих грошових потоків та вартості реверсії.

Вибір періоду прогнозування та прогноз обсягів майбутніх грошових потоків об'єкта за роками

У відповідності з традиційними підходами до визначення вартості об'єктів за методом непрямої капіталізації доходу, в даному випадку розглядається наступна модель прогнозування:

- загальний період прогнозування, враховуючи необхідність проведення ремонту будівлі, прийнято на рівні 5 років. В перший рік прогнозування передбачається виконання усього обсягу ремонтних робіт).

-починаючи з другого року, після закінчення ремонту об'єкта, передбачається передача приміщень в оренду за ринковими орендними ставками. Потенційні орендні ставки, по яких передбачається надавати приміщення в оренду, визначені на підставі найбільш типових існуючих на поточний час на ринку показників. Виходячи з існуючих на поточний час умов, потенційні орендні ставки, враховуючи відсутність можливості достовірно прогнозувати їх можливі зміни, прийняті по роках як незмінні.

Визначення та обґрунтування величини орендної плати

Як вже відзначалося в якості грошового потоку розглядається дохід від надання приміщень в оренду за ринковими орендними ставками. При виборі об'єктів, що можливо розглядати як подібні до об'єкта оцінки, Оцінювач виходив з передумови, що на об'єкті проведені всі необхідні роботи по приведенню його до стану придатного до експлуатації.

Ринок оренди нежитлових приміщень займає досить великий сектор.

Враховуючи, що передача в оренду об'єкта оцінки прогнозується починаючи з другого року, потенційні орендні ставки, по яких передбачається надавати приміщення в оренду, визначались на підставі найбільш типових існуючих на поточний час на ринку показників, тобто методом розрахунку за базовими показниками. Вищенаведений метод дає можливість за допомогою використання статистичних даних укрупнено оцінити рентну цінність об'єктів, що можуть бути визнаними як подібні. Показник вартості отриманий за допомогою даного метода, як правило, відповідає показнику (чи є досить близьким до мінімально можливого показника) потенційної орендної плати об'єкта оцінки на даному ринку при відсутності нетипових умов.

Джерело інформації – інформація з періодичних друкованих видань та електронних версій агенцій нерухомості: <https://obyava.ua/>, <http://agent.com.ua>, <http://olx.ua/>, <http://privatka.ua>, <http://dom.ria.ua>; <http://domik.tv/>, www.emarket.ua, <http://ua.trovit.com>, <http://poltava.etag.com.ua/>, <http://kupihatu.com>, періодичного видання "Обласний рекламно-інформаційний тижневик "Приватна газета" за 2021 рік, інтерв'ю власників розглянутої подібної нерухомості, база даних Оцінювача.

Відбір пропозицій по оренді проводився в сегменті нежитлової нерухомості вільного призначення. Результати відбору подібних об'єктів, коригування базових ставок оренди на визначені невідповідності між об'єктами порівняння приведені в таблицях нижче по тексту.

Табл.№4. Загальні характеристики подібних об'єктів

№ з/п	Місцезнаходження	Джерело інформації	Дата пропозиції	Пропозиція орендної плати, в т.ч ПДВ	Загальна характеристика об'єкта
1	смт Козельщина, Полтавська обл.	https://www.olx.ua/	березень 2021 року	50,00 грн./м ²	В оренду пропонуються нежитлові приміщення площею 37,7м ² на першому поверсі адміністративної будівлі. Приміщення в стані придатному для експлуатації. В наявності усі види благоустрою.
2	с Яреські, Полтавська обл.	https://www.olx.ua/	березень 2021 року	50,00 грн./м ²	В оренду надаються нежитлові приміщення вільного призначення під будь-який вид бізнесу, загальною площею 120м ² . Приміщення в стані придатному для експлуатації. В наявності усі види благоустрою.
3	м Лубни, Полтавська обл.	https://www.olx.ua/	березень 2021 року	50,00 грн./м ²	В оренду надаються нежитлові приміщення вільного призначення під будь-який вид бізнесу. Приміщення в стані придатному для експлуатації. В наявності усі види благоустрою.
4	смт Машівка, Полтавська обл.	https://www.olx.ua/	квітень 2021 року	60,00 грн./м ²	В оренду надаються нежитлові приміщення вільного призначення під будь-який вид бізнесу, загальною площею 673,2м ² . Приміщення в стані придатному для експлуатації. В наявності усі види благоустрою.
5	смт Нові Санжари, Полтавська обл.	https://www.olx.ua/	квітень 2021 року	60,00 грн./м ²	В оренду надаються нежитлові приміщення вільного призначення під будь-який вид бізнесу, загальною площею 100м ² . Приміщення в стані придатному для експлуатації. В наявності усі види благоустрою.

Після проведення аналізу приведених подібних об'єктів, встановлено: рівень орендної плати для приміщень вільного призначення, в стані придатному до використання, знаходяться в межах 50-60 грн./м², такі показники орендної плати однакові і для великих сіл, селищ та невеликих міст, тому коригування по даному фактору не проводилось.

Величина трансакції (найбільш ймовірної поступки продавця (орендодавця) в ціні становить – 10% (дані групи компаній «УВЕКОН», (<https://www.uvecon.ua/ua/koefitsiyent-torgu.html>, <https://app.powerbi.com/>).

Для подальших розрахунків орендна плата для об'єкта оцінки прийнята на рівні середнього значення подібних об'єктів, що з урахуванням торгу 10%, округлено дорівнює 49,00грн./м²

♦ *Прогнозування потенційних валових доходів об'єкта оцінки по роках (ПВД)*

Потенційні валові доходи об'єкта по роках, в даному випадку розглядаються, як загальні валові грошові надходження, які можна отримати від передачі приміщень, що входять до складу даного об'єкта, в оренду повністю.

В даному випадку цей показник визначається по формулі:

$$ПВД = A \times 12, \text{ де}$$

A – сумарна орендна плата від надання об'єкта в оренду на місяць.

Потенційно приваблива орендна площа даного об'єкта, приймаючи до уваги той факт, що при оформленні договору оренди, як правило, до основної площі приміщень, що надаються в оренду додаються площі загального користування (коридори, сходи, санвузли), розподілена пропорційно займаним орендарями приміщеннями, для визначення потенційного валового доходу об'єкта приймається площа, що дорівнює загальній площі об'єкта.

Табл. № 5 Розрахунок потенційного валового доходу від надання об'єкта в оренду.

Послідовність розрахунків	Будівля школи
Загальна площа, що пропонується до оренди, м ²	2402,79
Орендна плата, грн./м ²	49
Потенційний валовий дохід (на рік) по приміщеннях	1412840

♦ Прогнозування дійсних валових доходів об'єкта по роках (ДВД)

Дійсний валовий дохід – потенційний валовий дохід, що скоригований на рівень можливого заповнення площ та потенційних витрат від невиконання умов сплати орендної плати.

З огляду на існуючий на ринку попит на нежитлові приміщення, можна мінімізувати рівень можливого не завантаження площ та потенційних витрат від невиконання умов сплати орендної плати. Однак, повне виключення вищезазначених ризиків було б некоректним. З огляду на те, що протягом першого року прогнозування, об'єкт оцінки буде знаходитись в стадії ремонту, в перший рік після введення об'єкта в експлуатацію (другий рік прогнозування), цілком ймовірно передбачити неповне заповнення площ, що пропонується до оренди та наявність потенційних витрат від невиконання умов сплати орендної плати.

Виходячи з порівняльного аналізу існуючих на ринку тенденцій заповнення офісних площ в перший рік надання в оренду (другий рік прогнозування) ризик не повного заповнення площ, призначених до оренди, може становити не менш 15% потенційного валового доходу. Починаючи з третього року даний показник, за рахунок збільшення кількості орендарів та ін., як правило зменшується. В даному випадку рівень можливого не заповнення площ та потенційних витрат від невиконання умов сплати орендної плати прийнято на рівні: третій -10%, четвертий та п'ятий рік прогнозування -5%.

♦ Аналіз і прогнозування витрат відповідно до їх структури за роками періоду прогнозування

1. Визначення величини необхідних капіталовкладень на проведення ремонту об'єкта.

Вартість витрат на ремонт об'єкта оцінки для доведення його до стану придатного до експлуатації розрахована на базі витратного підходу.

Розрахунок проводився у наступній послідовності:

- визначення вартості заміщення на базі одиничного показника УПВВ №7 табл.33 з урахуванням індексу подорожчання будівництва (інтегрального індексу), що здійснюється на території України.

Табл. № 6 Розрахунок інтегрального індексу.

Галузевий індекс змінності вартості будівельно-монтажних робіт (загальноосвітні школи)	K1	1,17	Постанова Держбуд СРСР від 11.05.1983р., № 94
Територіальний коефіцієнт по Полтавській області	K2	1,01	Постанова Держбуд СРСР від 11.05.1983р., № 94
Індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт станом на 01.10.2018р. по відношенню до 01.01.1991р.	Кінд	51,46	лист Мінрегіону від 17.10.18 № 7/15.3/10900-18
Індекс цін на будівельні роботи станом на 01.03.2021р. по відношенню до 01.10.2018р.	Кбуд	1,193	https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/buildprice/
Базовий індекс інфляції в березні 2021року	Кінф	1,017	https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/
Інтегральний індекс	Кінтегр	73,78	

Табл. № 7 Розрахунок вартості заміщення будівлі школи, літ. А.

№	Літ	Назва об'єкта	№ УПВВ, № табл.	Од. виміру, м ²	Се, в цінах 1969р.	Ккап	Се, в цінах 1969р.	Кінтегр.	Відновна вартість, грн.
1	А	Будівля школи	№ 7, т.33	11998,0	19,84	0,93	18,45	73,78	16332169,52

Пояснення до таблиці:

Об'єкт-аналог – шкільні будівлі з вбудованим спортивним або актовим залом з центральним опаленням від вбудованої котельні, цегляні триповерхові УПВВ № 7, таблиця 33д, ж.

Відмінність на об'єм обраного подібного об'єкта від об'єкта оцінки. Коригування на відмінність об'єму проводилось шляхом інтерполяції, Се=19,8+0,04=19,84 (УПВВ № 7, т.33д, 33ж);

Ккап - коефіцієнт, що враховує відмінність по групі капітальності об'єкта – аналога від об'єкта оцінки. **Ккап**=0,93 (об'єкт аналог I група капітальності, об'єкт оцінки - II (загальна частина до УПВВ).

-визначення величини зносу (знецінення) будівлі в %

Величина зносу об'єкта оцінки визначалась згідно "Правил визначення фізичного зносу" СОУ ЖГК 75.11-35077234.0015: 2009" Київ-2009, таблиця 5.1 по формулі (3) на основі візуального огляду конструктивних елементів будівлі виходячи з наявності «якісних» і «кількісних» ознак зносу.

Табл. № 8 Будівля школи, літ. А (стан конструктивних елементів)

№ п/п	Назва елемента	Питома вага	Ознаки зносу/ приблизний склад робіт	% зносу	середньозважений знос, (Фзн) %
1	Фундаменти	5	Тріщини, вивітрювання розчину зі швів між блоками, сліди вогкості на поверхні цоколя і стін підвалу/ Заповнення швів між блоками. Ремонт штукатурки стін підвалу. Ремонт вертикальної та горизонтальної ізоляції.	30	1,5
2	Стіни	18	Наскрізні тріщини в перемичках і під віконними отворами, випадання цегли, часткове руйнування цегляної кладки облицювання, ураження гнилизною деревини, одвірків і місцями вище розташованих вінців/ ремонт штукатурки та цегляної кладки, підмазування швів, очищення фасаду, ремонт карнизів та перемичок.	40	7,2
3	Перегородки	6	Наскрізні тріщини в перемичках і під віконними отворами, випадання цегли, часткове руйнування цегляної кладки облицювання, ураження гнилизною деревини, одвірків і місцями вище розташованих вінців/ ремонт штукатурки та цегляної кладки, підмазування швів, очищення фасаду, ремонт карнизів та перемичок.	40	2,4
4	Перекриття залізобетонні	8	Тріщини в плитах, сліди протікання чи промерзання на плитах і стінах в місцях опирання/ Замазування тріщин, усунення причин зволоження плит.	40	3,2
5	Перекриття дерев'яні	4	Конструкція на межі руйнування, яке місцями почалося	80	3,2
6	Покрівля	4	Масове руйнування, відсутність частини настінних жолобів і оздоблення звісів, руйнування огорожувальної решітки/ повна заміна покрівлі.	80	3,2
7	Підлога	13	Враження дошок гнилизною і жучком, прогини, просідання, руйнування підлоги/ повна заміна підлоги.	80	10,4
8	Вікна, двері	12	Нижній брус віконної рами, підвіконна дошка уражені гнилизною, деревина розташовується, рами розхитані / повна заміна віконних блоків. Дверні полотна осіли або мають нещільний притулок по периметру коробки, прибори частково втрачені або несправні / повна заміна заповнення отворів.	80	9,6
9	Сходи та входи	5	руйнування сходів / часткова заміна	40	2,0
10	Внутрішнє оздоблення	10	Сліди протікання, іржаві плями, відшарування, здуття і відпадання шару фарби зі шпаклівкою, на поверхні глибокі тріщини, подряпини, вибоїни. Знебарвлення малюнка, відставання шпалер і паперової основи, тріщини і розриви на всій площі/ повна заміна штукатурки з підготовки поверхні, повне перефарбування.	100	10,0
11	Інші	2,1	руйнування відмостки / повна заміна	80	1,68
12	Внутрішні сантехнічні пристрої	9	Відсутність внутрішніх сантехнічних пристроїв/ повна заміна систем	80	7,20
13	Внутрішні електротехнічні пристрої	3,9	Відсутність внутрішніх електротехнічних пристроїв/ повна заміна систем	80	3,12
		100			64,7

Фзн=64,7%. Кзн=1-64,7/100=0,353

Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих – дуже ветхий (обмежене виконання елементами будинку своїх функцій).

Примітка: Оцінювач припускає, що при інженерних методах визначення технічного стану будівельних конструкцій будівлі можуть бути виявлені такі їх дефекти, які будуть свідчити про значно більші (або менші) значення фізичного зносу. Але таке обстеження можуть проводити тільки спеціалізовані організації, які мають відповідні прибори і які отримали в державних органах ліцензію на право проведення таких робіт. Оцінювач до таких організацій не відноситься.

- визначення витрат на ремонт будівлі школи, грн

Табл. № 9. Фізичний знос будівлі школи, грн

№ п/п	Назва елемента	Питома вага, %	Питома вага, грн.	% зносу	Фізичний знос, грн.
1	Фундаменти	5	816608,48	30	244982,54
2	Стіни	18	2939790,51	40	1175916,21
	Перегородки	6	979930,17	40	391972,07
3	Перекриття залізобетонні	8	1306573,56	40	522629,42
4	Перекриття дерев'яні	4	653286,78	80	522629,42
5	Покрівля	4	653286,78	80	522629,42
6	Підлога	13	2123182,04	80	1698545,63
7	Вікна, двері	12	1959860,34	80	1567888,27
8	Сходи та входи	5	816608,48	40	326643,39
9	Внутрішнє оздоблення	10	1633216,95	100	1633216,95
10	Інші	2,1	342975,56	80	274380,45
11	Внутрішні сантехнічні пристрої	9	1469895,26	80	1175916,20
12	Внутрішні електротехнічні пристрої	3,9	636954,61	80	509563,69
	Всього	100	16332169,52		10566913,66

Відповідно до проведених розрахунків поточна вартість необхідних витрат на ремонт об'єкта оцінки до приведення його до стану, який потенційно має забезпечити рентну комерційну привабливість становить— **10566914грн.**

Фінансування вищенаведених робіт передбачається без залучення позикових коштів.

2. Аналіз та розрахунок операційних витрат по утриманню об'єкта:

Поточні операційні витрати – це періодичні щорічні витрати на утримання нерухомості, безпосередньо пов'язані з одержанням дійсного валового доходу. Поточні операційні витрати складаються з постійних та змінних витрат на майбутній рік.

Постійні операційні витрати не залежать від коефіцієнта завантаження площ і включають податки на майно, деякі елементи змінних витрат, що фактично є постійними:

- Податок на додану вартість

- Земельний податок за користування земельною ділянкою. Для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, земельний податок за користування земельною ділянкою визначається у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування (Ст.288, п.288.5 ПКУ).

Вихідна інформація:

- дані управління ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ України (<https://land.gov.ua/info/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-naselenykh-punktiv-stanom-na-01-01-2021/>);

- Рішення № 6 від 30.06.2020р. «Про встановлення ставок та пільг зі сплати земельного податку на території Градизької селищної ради» /Градизька селищна рада 46 (позачергова) сесія 7 скликання/. Місцезнаходження ділянки: вул. смт. Градизьк, Глобинський район, Полтавська обл.

Площа земельної ділянки, пляма під забудовою, (будівля школи) – 1318,7м².

Функціональне використання: 03. Землі громадської забудови 03.02. Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти.

Нормативна грошова оцінка 1 м² земельної ділянки станом на 01.01.2021р. – 65,19грн., отже земельний податок на рік становитимемо 2579грн. (1318,7*65,191*3%), на 8 місяців 1719грн.

Змінні операційні витрати – це періодичні щорічні витрати, розмір яких залежить від завантаження площ. До найбільш типових змінних витрат відносяться комунальні та експлуатаційні витрати (електроенергія, водопровід, каналізація, охорона, сигналізація, вивіз сміття і т.п.)

В даному випадку розглядається найбільш розповсюджений на ринку оренди нежитлових приміщень договір, на умовах, коли орендар сплачує встановлену власником майна орендну плату та всі змінні комунальні експлуатаційні витрати, а власник майна несе постійні витрати у вигляді податків.

♦ *Визначення чистих операційних доходів об'єкта по роках*

Чистий операційний дохід визначено як дійсний валовий дохід, що скоригований на суму податків, що сплачуються у випадках отримання доходу від передачі нерухомості в оренду відповідно до законодавства, та витрати на утримання цієї нерухомості, що покриваються власником як орендодавцем за рахунок валових надходжень від орендної плати.

Визначення ставки дисконту

Ставка дисконту – норма доходу, яка використовується для переведення грошових сум, що очікуються (будуть сплачені або отримані) в майбутньому, в їх поточну вартість. Норма доходу, що

вимагається інвесторами, завжди залежить від рівня ризику, тобто ступеня невизначеності у відношенні можливих втрат, а також від доходності альтернативних варіантів інвестування. Для визначення поточної вартості прогнозованих грошових надходжень визначається коефіцієнт дисконтування. Під коефіцієнтом дисконтування розуміється коефіцієнт зв'язку між теперішньою і номінальною вартістю грошових потоків. У формалізованому вигляді взаємозв'язок між ставкою дисконтування та коефіцієнтом дисконтування можна представити в наступному вигляді:

$$R = 1 / (1+i)^n, \text{ де}$$

R – коефіцієнт дисконтування;

i – необхідна інвестору ставка дисконту (норма прибутку);

n – число періодів;

Ставка дисконтування, що використовується для приведення грошового потоку з точки зору власного капіталу у теперішню вартість, в умовах України, становить 12,7% (дані групи компаній «УВЕКОН», <https://www.uvecon.ua/ua/koeffitsiyent-torgu.html>).

Починаючи з другого року прогнозування, за рахунок повноцінного функціонування об'єкта, прогнозується зменшення специфічних ризиків притаманних об'єкту на поточний час, тому ставку дисконтування в третьому та четвертому році прогнозування зменшено на 1%, та в подальшому (п'ятому році) прийнято на тому ж рівні, тобто незмінною.

□ *Визначення вартості реверсії.*

Вартість реверсії — це прогнозована вартість об'єкта на дату, що слідує за періодом прогнозування, яка приведена в поточну вартість.

У наведених розрахунках ми виходили з того, що починаючи з 2022 року чистий грошовий потік стане стійким, і в наступні роки його зростання (або зниження) не відбудеться. Отже, середньо геометричний довгостроковий темп приросту в після прогнозний період буде дорівнювати нулю. Величина потенційних ризиків, що притаманні об'єкту з часом також передбачається незмінною. В такому випадку, вартість реверсії справедливим буде визначити, як капіталізований грошовий потік за останній рік прогнозування, за ставкою капіталізації, що дорівнює ставці дисконтування по останньому року прогнозування, а саме на рівні 0,107.

$$49 * 12 * 2402,79 = 1412840$$

Табл. № 10 Розрахунок вартості об'єкта оцінки

Послідовність розрахунків	2021 рік (8 міс)	2022 рік	2023 рік	2024 рік	2025 рік	2026 рік (реверсія)
Потенційний валовий дохід (ПВД) на рік	0	1412840	1412840	1412840	1412840	
Коефіцієнт завантаження і повноти збору	0	0,85	0,90	0,95	0,95	
Ефективний валовий дохід	0					
Земельний податок 3% від грошової оцінки землі	1719	2579	2579	2579	2579	
Витрати – 5% від ПВД	0	69921	69921	69921	69921	
Капітальні витрати	10566914	0	0	0	0	
Витрати всього		72500	72500	72500	72500	
Чистий грошовий потік до сплати податку на прибуток				1269698	1269698	11866336
Ставка дисконтування		0,127	0,117	0,107	0,107	0,107
Коефіцієнт		0,8873	0,8015	0,7371	0,6659	0,6015
Дисконтований грошовий потік	-10568633	1001242	961043	935894	845492	7137601
Вартість об'єкту на дату оцінки, грн.						312639

Вартість об'єкта оцінки розрахована дохідним підходом становить 312639 грн.

6.2. Визначення вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом

В рамках порівняльного підходу, для розрахунку вартості об'єкта оцінки, використано метод аналогового зіставлення продажу об'єктів.

Розрахунок проводився в наступній послідовності:

- збір та аналіз інформації про продаж (пропонування) подібного майна. В якості подібного майна використані дані пропозицій до продажу об'єктів нерухомості комерційного вільного призначення, що розташовані в межах Полтавської області;
- порівняння об'єкта оцінки та об'єктів порівняння з наступним коригуванням на визначенні відмінності;
- визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння;

- узгодження отриманих результатів розрахунків

Збір та аналіз інформації про продаж (пропонування) подібного майна

Як було зазначено вище по тексту, згідно аналізу найбільш ефективного використання, подальше використання об'єкта оцінки передбачається в якості комерційної нерухомості вільного призначення (після проведення ремонту). В результаті дослідження найближчого оточення оцінюваного об'єкта на наявність пропозицій по купівлі-продажу подібних об'єктів, встановлено: ринок пропозицій (продажу) подібних будівель відсутній.

Беручи до уваги вищезазначене, порівняльний підхід реалізовано на базі вартості подібних об'єктів, що розташовані в селах і селищах Полтавської області. Так як офіційно дані про фактичні суми покупки по подібним об'єктам відсутні використані ціни пропозицій. Відбір пропозицій проводився в сегменті нерухомості вільного призначення.

Джерело інформації – інформація з періодичних друкованих видань та електронних версій агенцій нерухомості: <http://agent.com.ua>, <http://olx.ua/>, <http://privatka.ua>, <http://dom.ria.ua>; <http://domik.tv/>, www.emarket.ua, <http://ua.trovit.com>, <http://poltava.etag.com.ua/>, <http://kupihatu.com>, періодичного видання "Обласний рекламно-інформаційний тижневик "Приватна газета" за 2021 рік, інтерв'ю власників розглянутої подібної нерухомості, база даних Оцінювача.

- Порівняння об'єкта оцінки та об'єктів порівняння з наступним коригуванням

Табл. 11. Подібні об'єкти та їх загальні характеристики

Характеристика	Подібний об'єкт № 1	Подібний об'єкт № 2	Подібний об'єкт № 3	Подібний об'єкт № 4
Місцерозташування	с.Кривці, Хорольський р-н, Полтавська обл.	с.Запсілля, Полтавська обл.	м.Хорол, Полтавська обл.	с.Сенча, Лохвицький р-н, Полтавська обл.
Кількість населення, осіб Смт.Градизьк- 6697 осіб	348	587	13610	3037
Відстань до міста	м.Хорол -29,5 км	м.Кременчук-20 км	у місті	м.Лохвиця- 15,4 км
Характеристика	окремо розташована будівля	окремо розташована будівля	окремо розташована будівля	окремо розташована будівля
Поверховість	1	1	1	1
Загальна площа, м ² 2402,79	168	329	431	280
цільове призначення	вільного (три склади, кабінет, торговий зал, підвал)	магазин, салон тощо	адмін.будівля, котельня, склад	вільного призначення
Матеріал зовнішніх стін	Цегла	цегла	цегла	цегла
Земельна ділянка, сот	землі селищної ради	землі селищної ради	землі селищної ради	землі селищної ради
технічний стан будівлі	задовільний	добрий	добрий	задовільний
Ціна пропозиції, грн	42048	140000	15999 дол.США	100000
Дата об'яви				04.2021
Курс валюти на дату об'яви	28,01560			
Ціна пропозиції, грн/м ²	250,29	425,53	753,87	357,14
Джерело інформації	https://www.olx.ua/observe	https://www.olx.ua/observ	https://www.olx.ua/observ	https://www.olx.ua/observe
№ тел.	0567165222	0671167111	0735307334	0664294165

Для зіставлення об'єкта оцінки і подібних об'єктів проведено коригування по основним ціноутворюючим характеристикам. Коригування проведено у напрямку від об'єкта, що порівнюється, до об'єкта, що оцінюється та здійснюється у відсотках або коефіцієнтах по кожному фактору порівняння. Значення коригуючих коефіцієнтів встановлені на основі існуючих залежностей, виявлених в процесі аналізу ринку нерухомості з використанням практичного досвіду оцінювача. В якості одиниці порівняння обрана ціна за один квадратний метр загальної площі:

- **коригування на ціну пропозиції:** враховуючи що ціна пропозиції, як правило, не є остаточною величиною за якою укладається угода (присутній торг продавця і покупця) правильним буде скоригувати вищенаведений показник. Величина трансакції (найбільш ймовірної поступки в ціні), в селищах міського типу, згідно аналізу ринку, знаходиться в межах 5-15%

<https://proconsul.com.ua/konsultacii.html/>. Для подальших розрахунків прийнята поправка на рівні середнього значення вищенаведених показників-а 10%;

-**коригування на місце розташування:** дана поправка, у дійсному Звіті, враховує рівень розвитку інфраструктури, що для об'єктів нежитлового фонду, як правило, характеризується відстанню до основних транспортних магістралей, віддаленістю від зупинок громадського транспорту, наявністю дороги, відстанню до залізничної станції. Враховуючи вищезазначене враховані поправки: подібного об'єкта №1-(+10%); № 3-(-10%); № 4-(+5%)

-**коригування на розмір площі:** враховується той факт, що ціна за 1 м² об'єктів більшої площі нижче, ніж меншої площі. Адже загальна вартість продажу об'єкту великої площі в цілому складає значну

суму коштів і достатньо важко знайти покупця на велику площу через обмеженість поточних можливостей щодо залучення коштів або необхідність фінансування угоди за рахунок вивільнення оборотних коштів. Так як подібні об'єкти по площі менші площі об'єкта оцінки прийнята поправка на рівні -5%.

-коригування на технічний стан: об'єкт оцінки не готовий до експлуатації та вимагає фінансових вкладень і часу для доведення до стану придатного до експлуатації. Проаналізувавши стан конструкцій та враховуючи ризики, що пов'язані з подальшим використанням даного об'єкта, коригування на технічний стан проведено відповідно % зносу визначеного згідно УПБВ № 7, табл.33.

- коригування на наявність окремого входу. Визначається шляхом оцінки величини витрат, необхідних на отримання дозволу на окремих вхід та витрат на його облаштування або шляхом порівняння цін пропозиції об'єктів, які мають та не мають окремого фасадного входу. Поправка прийнята, згідно аналізу ринка -5%

- коригування на функціональне призначення враховує той факт, що приміщення, пристосовані до провадження певних видів діяльності, тобто вони відповідають нормам, які висуваються до приміщень певного цільового призначення. І такі об'єкти є більш потенційно привабливими ніж приміщення, які теоретично можуть підходити під різні види діяльності, однак при більш детальному аналізі може виявитись, що під якийсь конкретний вид діяльності (наприклад магазин, салон тощо) дане приміщення не підходить. Для компенсації ризиків прийнята поправка -10%

Табл. №12. Визначення вартості 1 кв.м. об'єкта оцінки

Характеристика	Подібний об'єкт № 1	Подібний об'єкт № 2	Подібний об'єкт № 3	Подібний об'єкт № 4
Ціна пропозиції, грн/м ²	250,29	425,53	753,87	357,14
Уторгування, %	-10	-10	-10	-10
Скоригована вартість, грн/м ²	225,26	383,00	678,48	321,43
Місце розташування	с.Кривці, Хорольський р-н, Полтавська обл.	с.Запсілля, Полтавська обл.	м.Хорол, Полтавська обл.	с.Сенча, Лохвицький р-н, Полтавська обл.
Кількість населення, осіб смт.Градизьк- 6697 осіб	348	587	13610	3037
Відстань до міста	м.Хорол -29,5 км	м.Кременчук-20 км	у місті	сmt Лохвиця- 15,4 км
Коригування,%	+10	-	-10	+5
Скоригована вартість грн/кв.м.	247,79	383,00	610,63	337,50
Функціональне призначення	вільне (три склада, кабінет, торговий зал, підвал)	магазин, салон тощо	адмін.будівля, котельня, склад	вільне
Коригування,%	-10	-10	-10	-10
Скоригована вартість грн/кв.м.	223,011	344,70	387,90	252,00
Наявність окремого входу	так	так	так	так
Коригування,%	-5	-5	-5	-5
Скоригована вартість грн/кв.м.	211,86	327,47	368,51	239,40
Загальна площа, м ² 2402,79	168	329	431	280
Коригування,%	-5	-5	-5	-5
Скоригована вартість грн/кв.м.	201,27	311,10	350,08	227,43
Технічний стан будівлі (незадовільний, потребує кап.ремонт) 65%	задовільний	добрий	добрий	задовільний
Коригування, Кг	0,65	0,45	0,45	0,65
Скоригована вартість грн/кв.м.	130,82	140,00	157,54	147,83
144,05x2402,79=346121,90 грн				

Вартість 1 кв.м. об'єкта оцінки прийнята на рівні середнього значення скоригованих вартостей подібних об'єктів – 144,05 грн/кв.м

Загальна площа приміщень оцінюваної будівлі школи – 2402,79 кв.м.;

Вартість об'єкта оцінки - **346122 гривень** (144,05 грн/кв.м.*2402,79)

Розрахована вартість об'єкта оцінки, визначена на базі порівняльного підходу - **346122 гривень**

7. УЗГОДЖЕННЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ

При оцінці об'єкта оцінки, у відповідності з загальноприйнятими нормами, були проаналізовані порівняльний і дохідний підходи

Результати розрахованої вартості об'єкта оцінки

№ з/п	Назва об'єкта	Рік побудови	Порівняльний	Дохідний
1	Будівля школи	1958	346122	312639

Враховуючи мету оцінки, аналіз найбільш ефективного використання і той факт, що порівняльний підхід вважається найбільш ринковим і об'єктивним, зроблений висновок, що вартість об'єкта оцінки, визначена на базі порівняльного підходу є більш ринковою.

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Після розгляду усіх факторів і допущень і присвоєння дохідному підходу найбільшої ваги, зроблений висновок, що ринкова вартість об'єкта оцінки станом на 14.04.2021р. складає **346122 (триста сорок шість тисяч сто двадцять дві) гривні, в т.ч. ПДВ.**

Оцінювач
(Кваліфікаційне посвідчення УКШ і ФДМУ
№ 550 від 17.12.98р.)

Оцінювач
(Кваліфікаційне посвідчення УКШ і ФДМУ
№ 551 від 17.12.98р.)

Н.В. Скрипник

Л.Л. Крячко

**Директор
Кременчуцького відділення
Полтавської ТПП**

Д.П. Михайлик

Звіт зареєстровано в Кременчуцькому відділенні Полтавської ТПН 26.04.2021р.



ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Оцінювач, що підписався нижче, засвідчує:

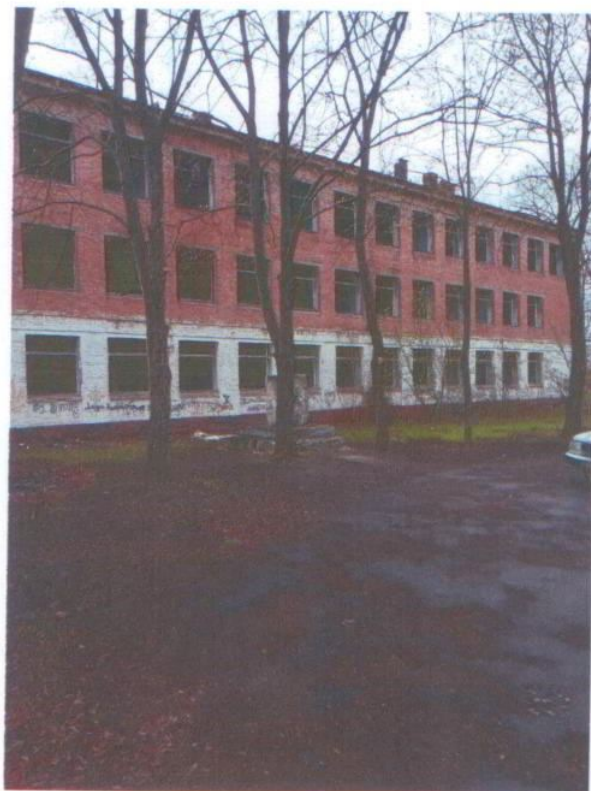
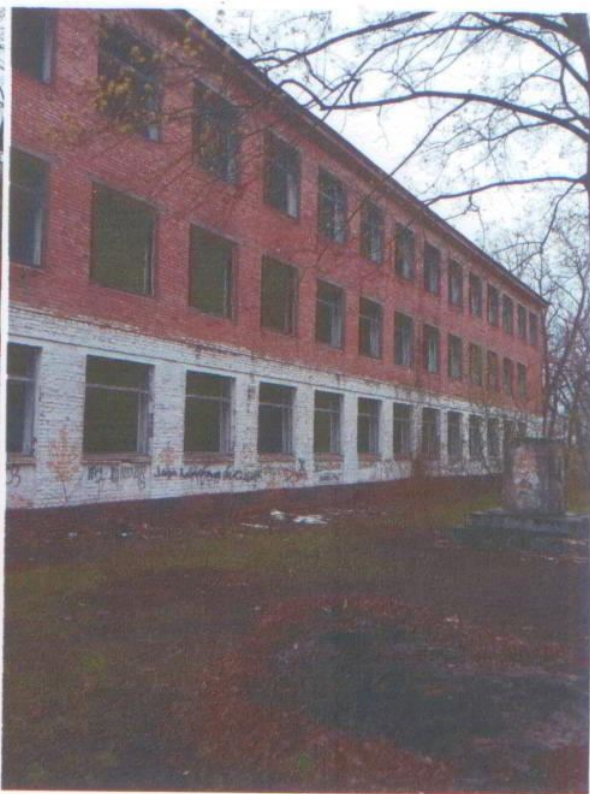
- викладені в даному Звіті факти відповідають дійсності;
- всі думки, висновки, аналіз, приведені в звіті, належать Оцінювачу, що виконував дану роботу, і дійсні в межах обмежувальних умов і припущень, які є невід'ємною складовою даного звіту;
- оцінювач немає специфічних поточних та очікуваних інтересів в оцінюваному об'єкті, особистої заінтересованості в результатах оцінки та будь-якого упередження щодо будь-якої зацікавленої сторони;
- огляд об'єкта оцінки Оцінювачем не проводився. Усі характеристики технічного характеру виду ремонту визначені згідно даних Замовника;
- визначення ринкової вартості об'єкта оцінки за допомогою порівняльного підходу ґрунтується на інформації про ціни пропонування подібного майна, достовірність якої не викликає сумнівів у оцінювача;
- винагорода ні якою мірою не пов'язана з визначенням завчасно обумовленої вартості або обумовленим порядком її визначення, з моїми судженнями про вартість взагалі, з будь-якою іншою подією;
- наведена оцінка виконана з урахуванням всіх обмежувальних умов і передумов, накладених специфікою початкової задачі. Такого роду обмеження впливали на аналіз, думки і висновки, викладені в Звіті;
- думка Оцінювача відносно вартості об'єкту дійсна лише на дату оцінки;
- цей Звіт підготовлено у відповідності до Національного стандарт № 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 28.10.2004р.

Оцінювач
(Кваліфікаційне посвідчення УКШ і ФДМУ
№ 550 від 17.12.1998р.)
Оцінювач
(Кваліфікаційне посвідчення УКШ і ФДМУ
№ 551 від 17.12.1998р.)



Н.В. Скрипник

Д.Л. Крячко



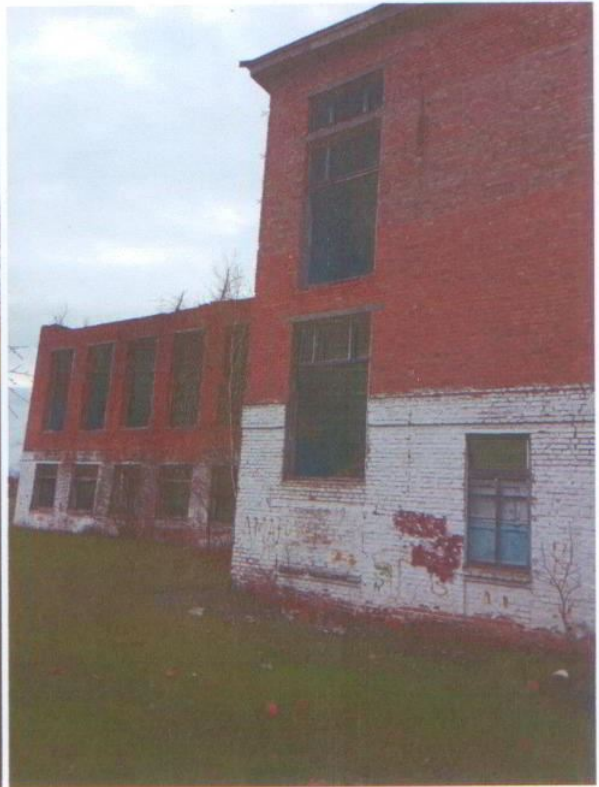
Оцінювачі:

Д.Л. Крячко



Н.В. Скрипник

Н.В. Скрипник



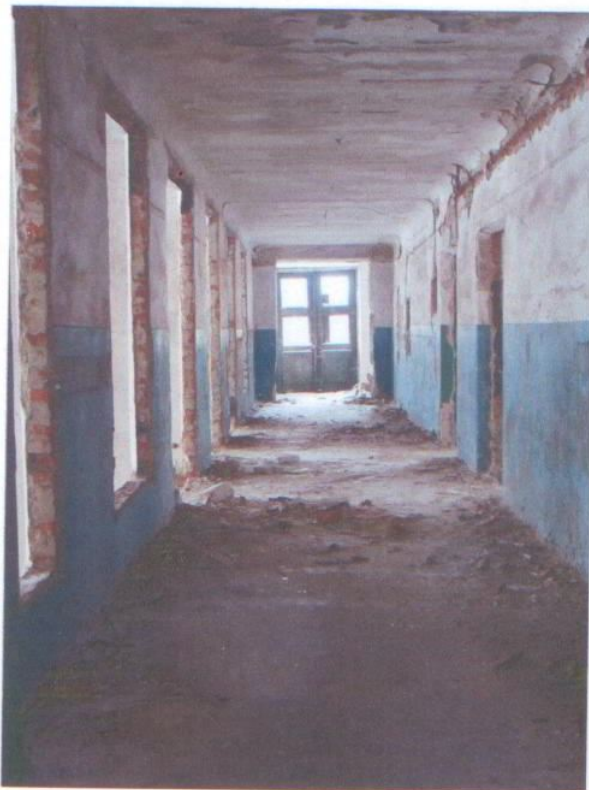
Оцінювачі:

Handwritten signature

Л.Д. Крячко

Н.В. Скрипник





Оцінювачі: _____

Л. Д. Крячко

Н.В. Скрипник



Фототаблиця до Звіту № П – 100



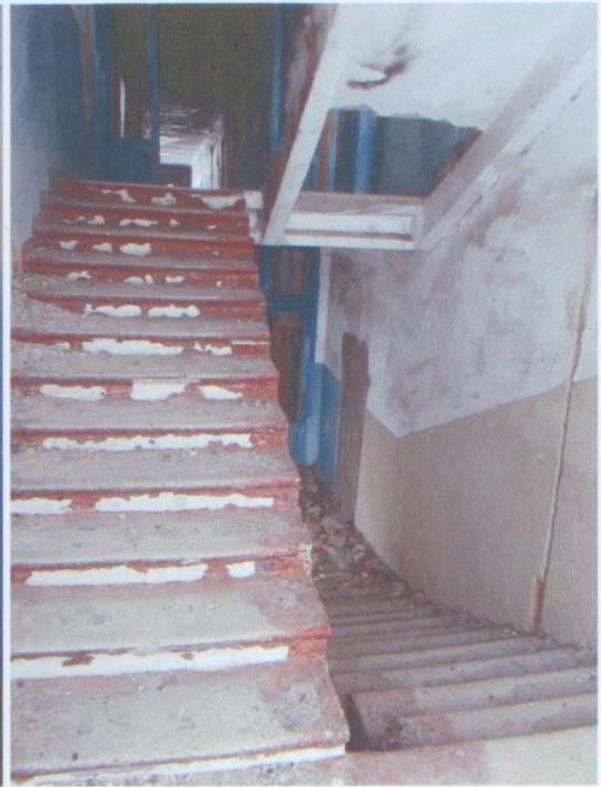
Оцінювачі:

Л.Д. Крячко



Л.Д. Крячко

Н.В. Скрипник



Оцінювачі:

[Signature]

Д.Л. Кричко

Н.В. Скрипник



Фототаблиця до Звіту № П – 100



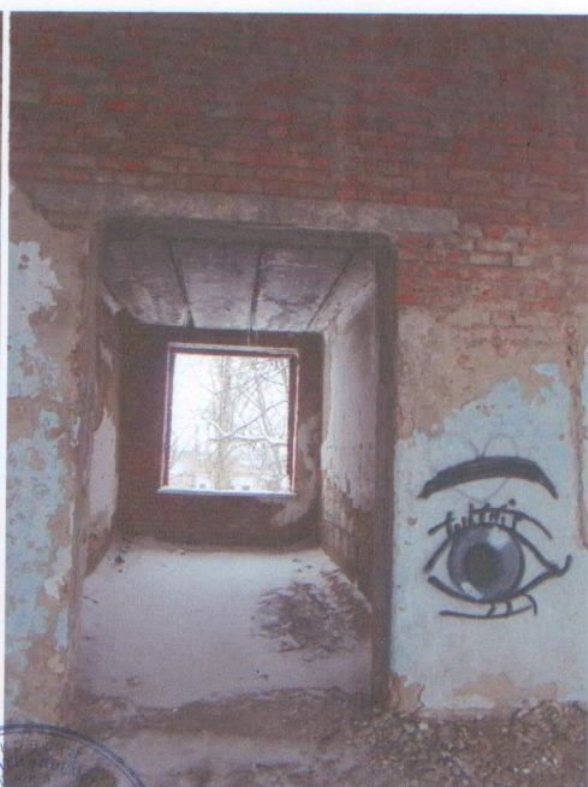
Оцінювачі:

Л.Л. Крячко

Л.Л. Крячко



Н.В. Скрипник



Оцінювачі:

[Signature]

Л.І. Крянко

Н.В. Скрипник





Оцінювачі:

Л.Д. Крячко

Л.Д. Крячко

Н.В. Скрипник





Оцінювачі: Д.Г.К

Д.Д.Крячко

Н.В.Скрипник





Оцінювачі:

L. J. Kryachko

Л.Л. Крячко

Н.В. Скрипник





Оцінювачі:

Л. Д. Крячко

Л. Д. Крячко

Н. В. Скрипник
Н. В. Скрипник





Оцінювачі:

[Signature]

Л.Л. Крячко



Н.В. Скрипник



Оцінювачі:

Л.Л. Крячко

Л.Л. Крячко

Н.В. Скрипник





УКРАЇНА
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ ГРАДИЗЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ
КРЕМЕНЧУЦЬКОГО РАЙОНУ
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

39071 смт. Градизьк Глобинського р-ну Полтавської обл., вул. Київська, 51 тел. 3-42-38

“ 14” квітня 2021 р. №03-23/403

Директору
Кременчуцького відділення
Полтавської ТПП
Михайлик Л.П.

Виконавчий комітет Градизької селищної ради Кременчуцького району звертається до Вас з проханням виконати незалежну оцінку ринкової вартості окремо визначеного майна: 3-х поверхової будівлі загальноосвітньої школи І-ІІІ ступенів, 1958 року побудови, що знаходиться по вул.Українська (Тельмана) 62 смт.Градизьк Глобинського району Полтавської області з метою продажу через аукціон.

Будівля школи не експлуатується по прямому призначенню з 1999 року по причині побудови нового приміщення школи.

Селищний голова



Мирослав НОСА

Кременчуцьке відділення ТПП

УКРАЇНА
ГРАДИЗЬКА СЕЛИЩНА РАДА
ГЛОБИНЬСЬКИЙ РАЙОН
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

Код ЄДРПОУ № 21063176
39072 Полтавська обл., Глобинський р-н
смт. Градизьк
вул. Київська, 51 тел. 3-42-88

Р/р _____

МФО _____
вих. № 286 «08» 02 2021

Довідка

Первісна вартість нежитлового приміщення (будівля школи) за адресою вул.Українська (Тельмана) 62 смт.Градизьк Глобинського району Полтавської області становить 712692 грн., станом на 08.02.2021 року знос нараховано повністю 100% балансова вартість 0 грн.

Селищний голова



Мирослав НОСА



УКРАЇНА
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ ГРАДИЗЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ
ГЛОБИНЬСЬКОГО РАЙОНУ
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

39071 смт. Градизьк Глобинського р-ну Полтавської обл., вул. Київська, 51 тел. 3-42-38

“ 26” квітня 2021 р. №03-23/829

Директору
Кременчуцького відділення
Полтавської ТПП
Михайлик Л.П.

Для розрахунку ринкової вартості окремо визначеного майна: будівлі Градизької загальноосвітньої школи І-ІІІ ступенів, 1958 року побудови, що знаходиться за адресою: вул. Українська (Тельмана) 62, смт. Градизьк Глобинського району Полтавської області, з метою продажу через аукціон, площа земельної ділянки дорівнює площі забудови - 1318,7 кв.м. (Інвентаризаційна справа № 324 виготовлена КП Кременчуцьке міжміське бюро технічної інвентаризації станом на 25.09.2008р.)

Селищний голова



Мирослав НОСА

КП "Кременчуцьке міжміське бюро технічної інвентаризації"

Область Львівська

Район Трибунський

Інвентаризаційна

справа

№

324

Реєстровий

№

Н-2/208

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

НА ГРОМАДСЬКИЙ БУДИНОК

Традиційне загальноосвітнє школа 1-III ступенів
з комбодержавним буд'влем
(призначення)

№ 62 вулиця (провулок, площа) Мисливська

місто (селище, село) Традиційне

Власник (юридична, фізична особа)	Розмір частки власності
<u>Трибунська середня школа</u>	<u>х/о</u>
<u>Традиційне селище</u>	<u>1</u>
<u>рада</u>	

Паспорт виготовлено за станом на

"25" вересня 2008 р.

Виконав

Тран Г.О.
(підпис, прізвище)

КП "Кременчуцьке
міжміське бюро технічної
інвентаризації"



Сафронова В.І.

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	
A	Школа	1958	цук.	цук.	аф.	цук.	аф.	аф.	аф.	аф.	аф.	-	аф.	-	-	138,7	11998					
П	Синаг	1962	цук.	цук.	аф.											280	92,3	849				
М	Транс		цук.	цук.	аф.		аф.									1,85	134,0	282				
И	Транс		бет.	цук.	аф.	сф.	аф.									3,40	38,2	130				
Р	Вбиральня	1962	бет.	цук.	аф.		бет.									2,90	28,8	105				
У	Вбиральня		бет.	цук.	аф.	3/5	бет.									2,90	140,2	92				
Ф	Портіо		бет.	бет.		3/5		бет.								34,2	2,35	80				
Ю	Портіо		цук.	цук.	аф.											2,90	8,3	19				
Я	Тір		бет.	бет.		3/5	бет.	бет.								214,2						
Ш	Портіо			бет.		3/5										28,3						
Х	Транс		бет.	цук.	аф.											0,8						
Ц	Сараї		цук.	цук.	аф.	3/5										2,00	12	84				

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану поверхів громадського будинку, № 62, літер "А"

вулиця (провулок, площа) Шавшанс

місто (селище, село) Трагизьк

Літер за планом	Поверхи	Номери груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площі) (кв.м)	Площа приміщень (кв.м)			Площа літніх приміщень (кв.м.)	Площа приміщень загального користування (кв.м.)	Самовільно збудована або переобладнана площа приміщень (кв.м.)	Примітки
						корисна (сума гр. 8 та 9)	основна	допоміжна				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	міг	I	Жагдовна		5,39			5,39				
		II	Сшаг		10,92			10,92				
		III	Сшаг		9,45			9,45				
		IV	Апохидис		7,41			7,41				
		V	Жотисвиз		43,09			43,09				
		VI	Жагдовна		2,98			2,98				
		VII	Жагдовна		9,59			9,59				
		XXIII	Сход. містис		8,48			8,48				
			Всього по мігвалу:		94,61			94,61				
А	Т	VIII	Поредис		2,10			2,10				
		IX	Жоригор		94,95			94,95				
		X	Жоригор		38,12			38,12				
		XI	Жоригор		50,46			50,46				
		XII	Жоригор		2,81			2,81				
		XIII	Жоригор		2,44			2,44				
		XIV	Жоригор		4,22			4,22				
		XV	Жоригор		1,96			1,96				
		XVI	Жоригор		44,30			44,30				
		XVII	Жоригор		1,12			1,12				
		XVIII	Жоригор		2,64			2,64				
		1	Жагдовна		5,00			5,00				
		2	Жагдовна		6,50			6,50				
		3	Вдираниши		4,40			4,40				

И	~	1	Мастерские	2,12			
		5	Мастерские	4,05	4,05		
		6	Кладовые	1,47		1,47	
		7	Кладовые	9,21		9,21	
		8	Ресторан	6,28	6,28		
		9	Каммерфюр	15,10	15,10		
		10	Каб. директора	14,90	14,90		
		11	Кухня	48,12	48,12		
		12	Вбуг. мадрс	0,38		0,38	
		13	Кухня	48,20	48,20		
		14	Вбуг. мадрс	0,34		0,34	
		15	Кухня	47,98	47,98		
		16	Вбуг. мадрс	0,34		0,34	
		17	Мушкет. каб.	14,28	14,28		
		18	Шоуф. лимитат	16,08	16,08		
		19	Кухня	8,90	8,90		
		20	Кладовые	0,98		0,98	
		21	Кухня	33,12	33,12		
		22	Планшет	0,95		0,95	
		23	Мастерские	51,46	51,46		
		24	Каб. шоуфюр.	16,24	16,24		
		25	Тибюлетен	51,39	51,39		
		26	Мастерские	64,48	64,48		
		27	Кабинет	49,31	49,31		
		xxiv	Год. нитис	23,52		23,52	
		xxv	Год. нитис	17,73		17,73	
		Всего по I кв. :		857,28	495,89	361,39	
И	II	28	Кладовые	4,18		4,18	
		29	Кладовые	1,99		1,99	
		30	Кладовые	4,86		4,86	
		31	Медведи	3,55		3,55	
		32	Кабинет	8,09	8,09		
		33	Кухня	50,08	50,08		
		34	Вбуг. мадрс	0,34		0,34	
		35	Завуч	14,75	14,75		

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану поверхів громадського будинку, № 62, літер "А"

вулиця (провулок, площа) Шевченка

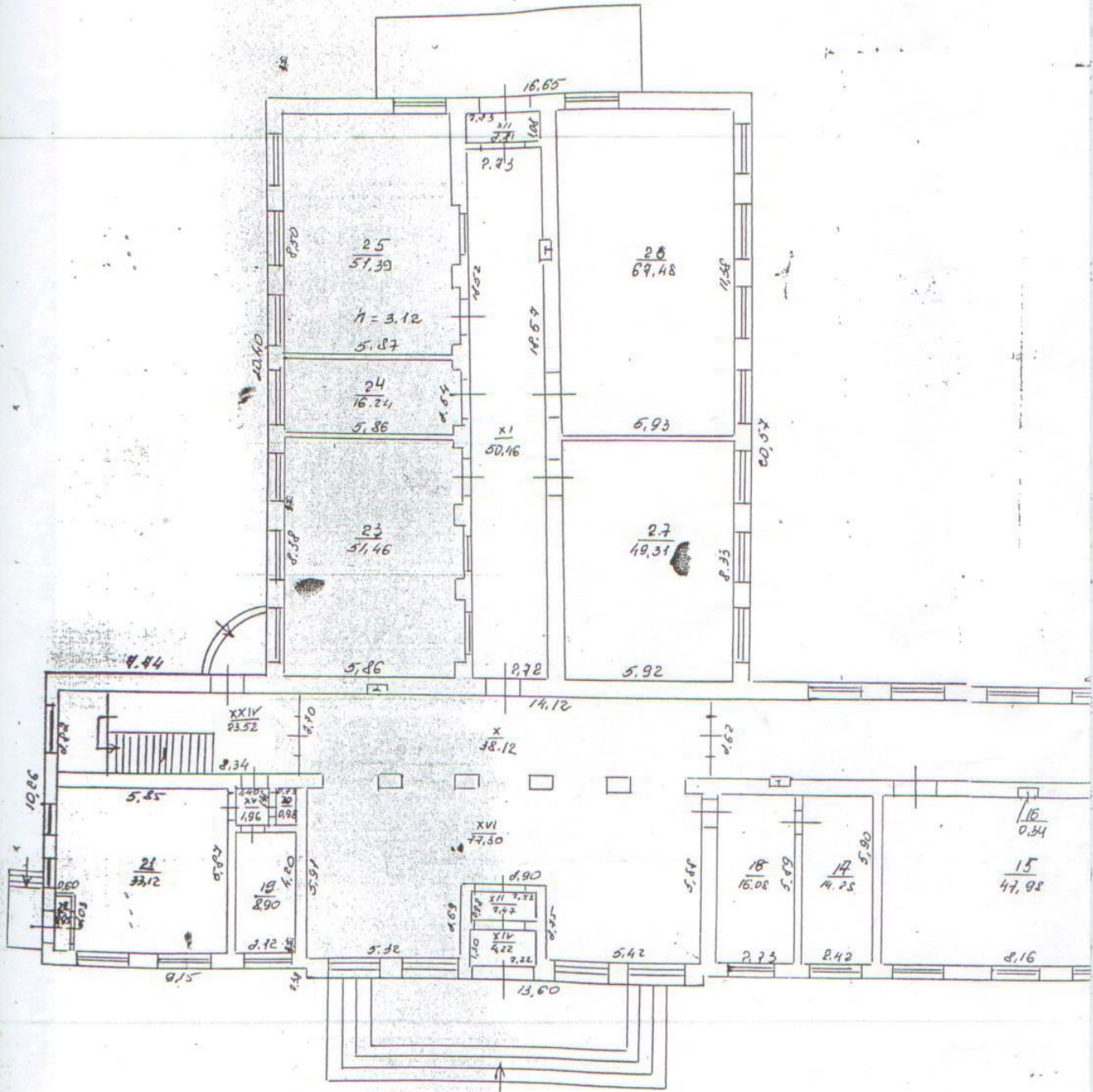
місто (селище, село) Традишів

Літер за планом	Поверхи	Номери груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площі) (кв.м)	Площа приміщень (кв.м)			Площа літніх приміщень (кв.м.)	Площа приміщень загального користування (кв.м.)	Самовільно збудована або переобладнана площа приміщень (кв.м.)	Примітки
						корисна (сума гр. 8 та 9)	основна	допоміжна				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	II		36	Життє	49,00		49,00					
			37	Вбуд. шафа	0,34			0,34				
			38	Життє	47,04		47,04					
			39	Вбуд. шафа	0,34			0,34				
			40	Життє	48,30		48,30					
			41	Вбуд. шафа	0,34			0,34				
			42	Життє	30,84		30,84					
			43	Вбуд. шафа	0,34			0,34				
			44	Спальня	85,15		85,15					
			45	Життє	43,60		43,60					
			46	Життє	0,90			0,90				
			47	Спальня	175,59		175,59					
			48	Спальня	18,12		18,12					
			49	Учтивсьня	15,94		15,94					
			50	Учтивсьня	31,83		31,83					
			51	Життє	9,03			9,03				
			52	Роздільний	10,12		10,12					
			53	Роздільний	11,17		11,17					
			XX	Коридор	4,19			4,19				
			XXI	Коридор	9,58			9,58				
			XXII	Коридор	140,78			140,78				
			XXVI	Сход. майдан	23,94			23,94				
			XXVII	Сход. майдан	17,91			17,91				
				Всього по II етб:	862,06		639,65	122,41				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А	III		54	Тиаговис	6,75			6,75			
			55	Тиаговис	4,93			4,93			
			56	Орегун	3,38			3,38			
			57	Тотараф	4,64			4,64			
			58	Тиае	66,84		66,84				
			59	Вдуг. мафс	0,75			0,75			
			60	Вдуг. мафс	0,34			0,34			
			61	Лаборатория	14,88		14,88				
			62	Тиае	48,90		48,90				
			63	Вдуг. мафс	0,35			0,35			
			64	Тиае	50,10		50,10				
			65	Вдуг. мафс	0,35			0,35			
			66	Тиае	65,21		65,21				
			67	Вдуг. мафс	0,39			0,39			
			68	Лаборатория	16,42		16,42				
			69	Тиае	62,98		62,98				
			70	Вдуг. мафс	0,70			0,70			
			71	Тиае	48,29		48,29				
			XXI	Ториндор	150,88			150,88			
			XXVIII	Гхог. нитис	17,86			17,86			
			XXVIV	Гхог. нитис	17,54			17,54			
				Всего по III кв:	585,84		343,95	111,89			
				Всего:	1406,49		1509,49	893,3			

1 ПОВЕ

Поверх 2 н.т. А



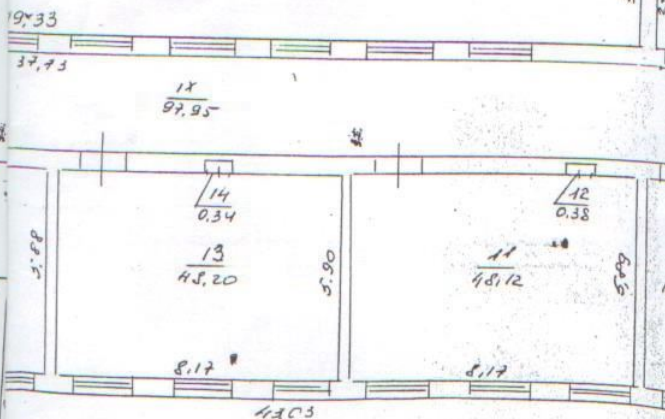
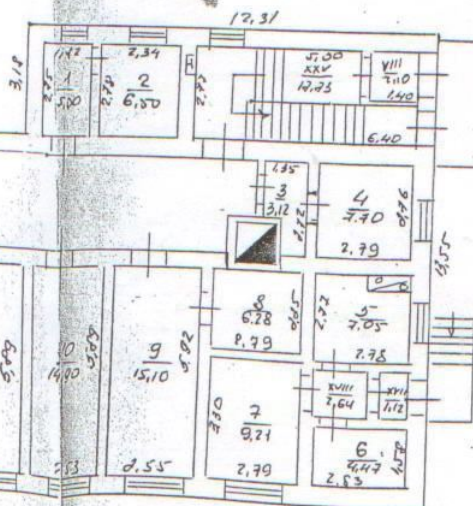
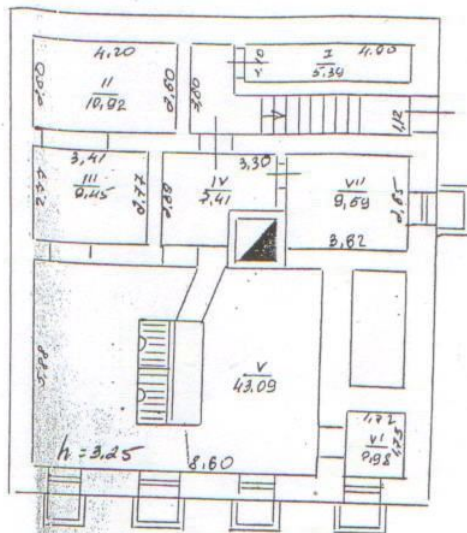
АРХОВИЙ ПЛАН

в місті СМТ, ССРІ Традиційн

Мавриканс № 62

Масштаб 1:100

Підвал міт. Ан

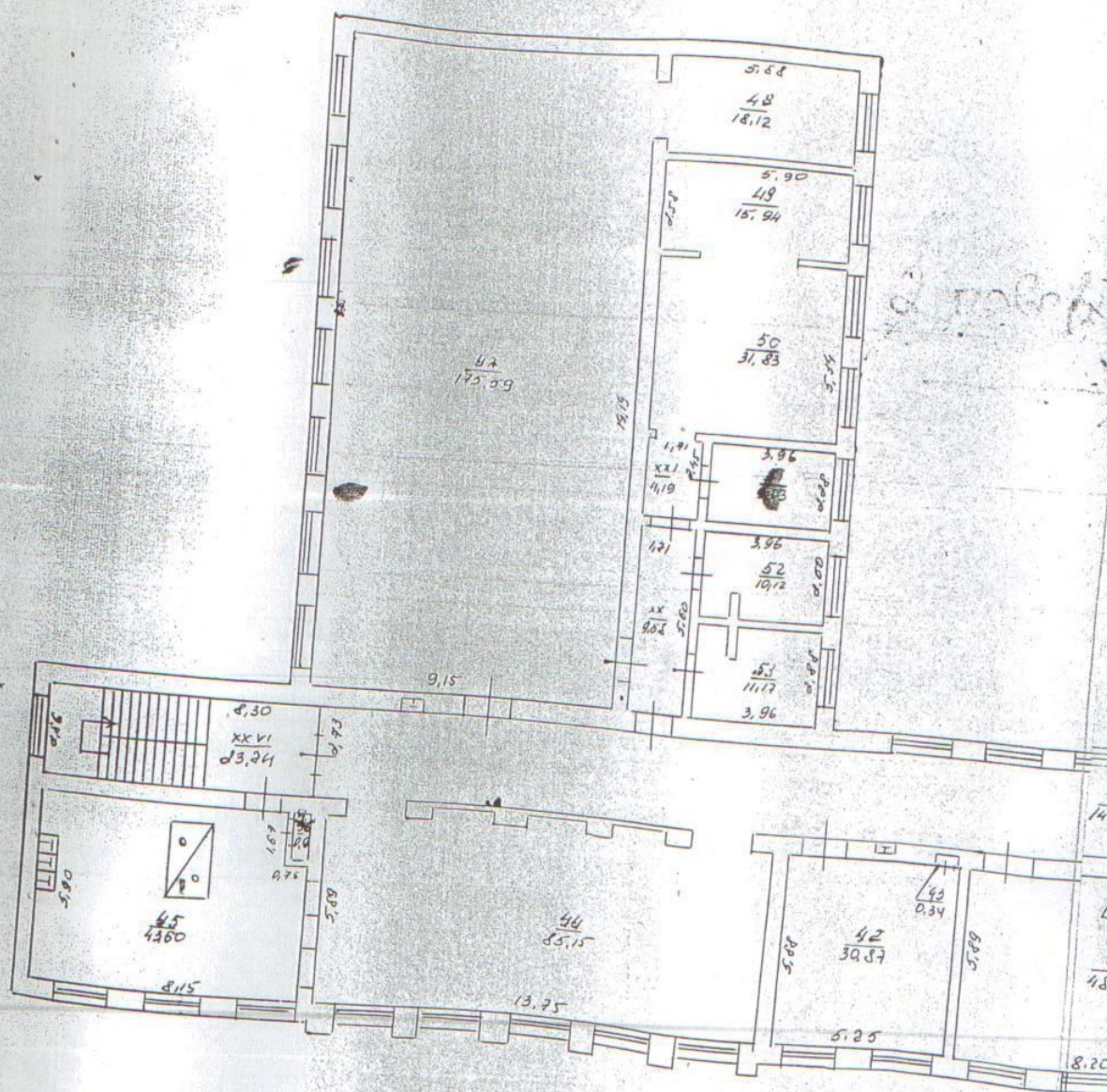


ПОТОЧНІ ЗМІНИ ВІДСУТНІ

« 03 » 12 2012 р.

Технік

[Signature]



РУ

Традиційно

Пейшанс

62

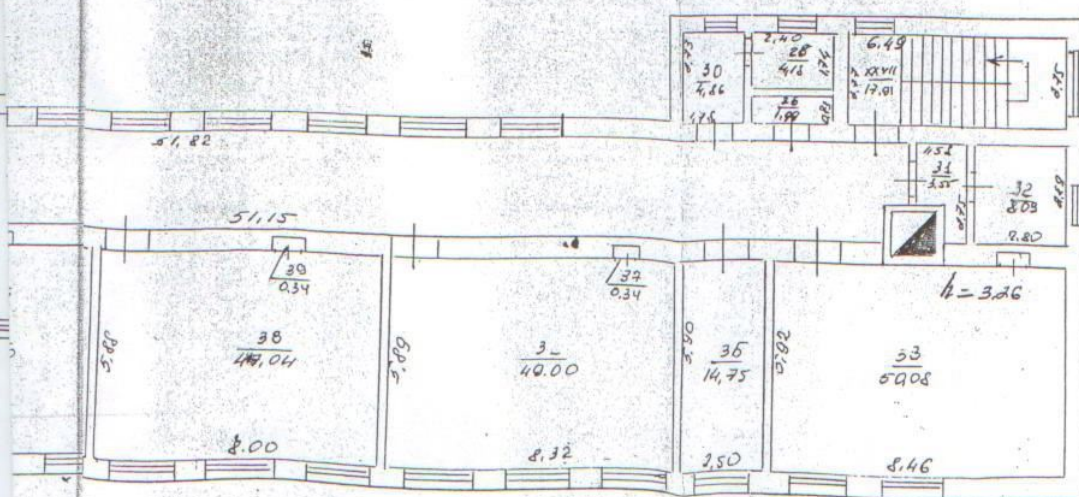
Масштаб 1:100

Поверх II літ А

2 поверх

19,33

37,73



ПОТОЧНІ ЗМІНИ ВІДС

"03" 12

Технік

[Signature]

ПОВЕР

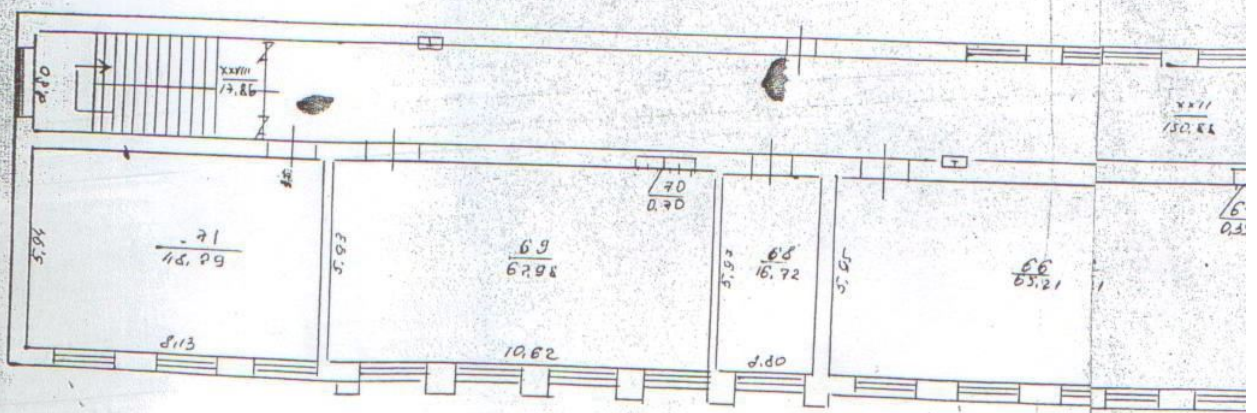
№ 61, 5348 от 12.12.14

74 8.12.17, 75

КР. КРАП.

М

Поверерх



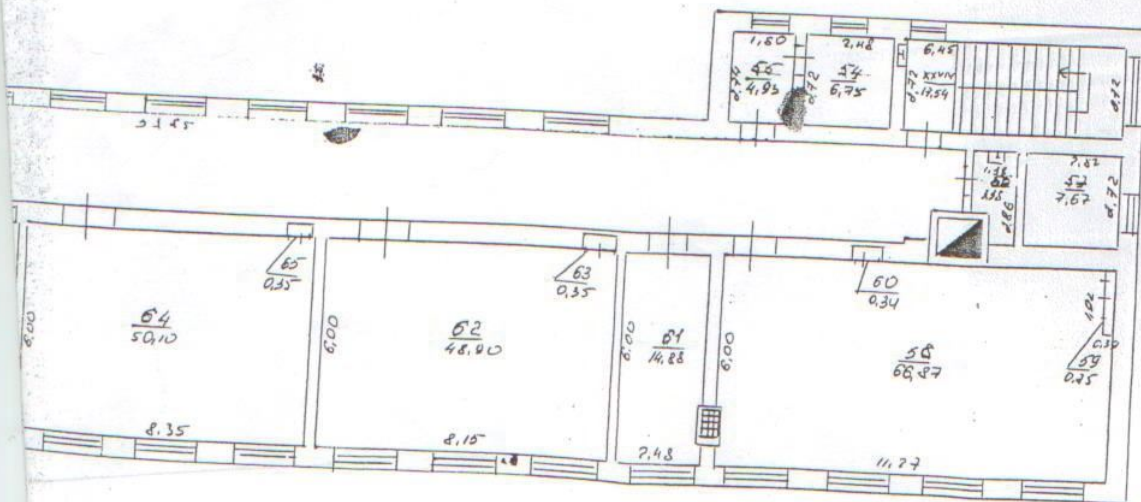
ХОВИЙ ПЛАН

Додаток №4

МІСТ (місця): Традиційні
Пешчане - № 62

Всипав 1700

Лит А



Курсы валют

На дату 14-04-2021



Найти

Валюта	Код	14-04-2021	13-04-2021	12-04-2021
бат	764	0.88992000	0.88992000	0.88992000
білоруський рубль	933	10.6297000	10.5841000	10.5806000
болгарський лев	975	17.0359000	17.0129000	16.9569000
вона	410	0.02488400	0.02483300	0.02490900
гонконгівський долар	344	3.60390000	3.59260000	3.58810000
данська крона	208	4.48020000	4.47450000	4.45760000
долар США	840	28.0156000	27.9335000	27.9094000
євро	978	33.3218000	33.2758000	33.1522000
єгипетський фунт	818	1.78540000	1.78030000	1.77660000
єна	392	0.25593000	0.25551000	0.25415000
ллотий	985	7.30220000	7.35230000	7.30340000
індійська рупія	356	0.37289000	0.37180000	0.37344000
іранський ріал	364	0.00066244	0.00066244	0.00066244
канадський долар	124	22.1941000	22.2658000	22.1855000
куна	191	4.40210000	4.39710000	4.37470000
мексиканське песо	484	1.38610000	1.38770000	1.38480000
молдовський лей	498	1.56540000	1.55750000	1.55330000
нов ізраїльс. шекель	376	8.47700000	8.48550000	8.48520000
новозеланд. долар	554	19.6613000	19.6596000	19.6524000
норвезька крона	578	3.27560000	3.29620000	3.27630000
російський рубль	643	0.36263000	0.36163000	0.36128000
румунський лей	946	6.76950000	6.76260000	6.73800000
рупія	360	0.00191720	0.00191290	0.00191570
сінгапурський долар	702	20.8511000	20.8319000	20.7984000
СПЗ	960	39.9069000	39.8245000	39.7210000
теңге	398	0.06458800	0.06448200	0.06442800
турецька ліра	949	3.43670000	3.42750000	3.42250000
форинт	348	0.09271500	0.09333300	0.09258700
фунт стерлінгів	826	38.4374000	38.4225000	38.2512000
чеська крона	203	1.28050000	1.27820000	1.27780000
шведська крона	752	3.26340000	3.26230000	3.25990000
швейцарський франк	756	30.2986000	30.2556000	30.1072000
юань Женьміньбі	156	4.27780000	4.26750000	4.25690000

Бонус від Мінфіну

Мінфін

русский

ВХОД

[Валюта](#) [Депозити](#) [Кредити](#) [Банки](#) [Страховання](#) [Нерухомість](#) [Телеком](#)[Ціни на АЗС](#) [Індекси](#) [Індекс інфляції](#) [Мінімальна зарплата](#) [Середня зарплата](#)[Індекси](#) » [Економіка України](#) » [Індекс інфляції](#)

Індекс інфляції в Україні 2021

останнє оновлення: 13.04.2021 11:36

Індекс інфляції, або, що теж саме, **індекс споживчих цін** — показник, що характеризує зміни загального рівня цін на товари та послуги, які купує населення для невиробничого споживання.

*Індекс інфляції в Україні у березні 2021 склав **101,7** %*

Разом із загальним індексом інфляції в аналітичних цілях використовується також базовий індекс інфляції, методика розрахунку якого дещо відрізняється від основного індексу.

Базовий індекс інфляції в Україні у березні 2021 склав **101,6** %

Ринок нерухомості України

Натисніть тут щоб завантажити інструкцію

зріз даних за : 2020 рік

До Вашої уваги промо-версія звіту. З питань придбання прав онлайн доступу до повної версії звертайтеся за телефоном: +38 067 217 00 12 або на електронну пошту: korbko@uvcap.ua

Вибір сегменту

Основні показники

Детальніше

Географія ринку

Детальніше

Комерційна нерухомість

Кількість пропозицій, шт.

3372

Обсяг пропозицій, м2(сот.)

1,9 млн

Середнє ціни / м2(сот.)

6

Медіана ціни / м2(сот.)

5

Середнє ціни / об'єкт

1085

Медіана ціни / об'єкт

352

Термін експозиції (місяців)

2,9

Коефіцієнт торгу

9%

Ставка капіталізації

11,9%

Кількість угод (МініОст)

2268



Вибір підсегменту

- ☒ Офісна
- ☐ Торгова
- ☐ Промислово-складська

Вибір типу операції та валюти

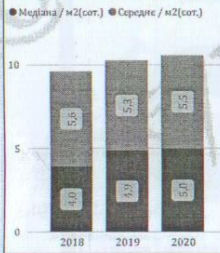
Оренда	Продаж
\$	UAH

Аналіз цінових показників за період

Розгорнути

Аналіз цінових показників по розмірності

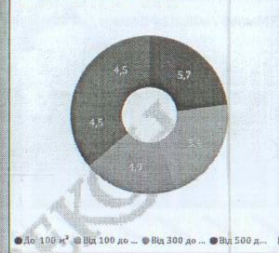
Динаміка ціни / м2(сот.) / рік



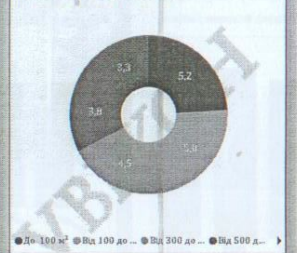
Динаміка ціни / м2(сот.) / місяць



Середнє ціни / м2(сот.)



Медіана ціни / м2(сот.)



Microsoft Power BI

< 1 з 8 >

↗ ↖

https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiaMDJhMWVjMTgtY2JjMy00ODZmLTkyODItZDk2ZDdiYWM3OTY5IiwidCI6ImYzZWI2MjBmLWQyM2YiNDY4Ny1hMWVhMTVhYjYjQzYzRINTc3YSIsImMiOiJ9

1/1

Ринок нерухомості України | [Натисніть тут щоб завантажити інструкцію](#) | зріз даних за : 2020 рік | [Детальніше](#)

До Вашої уваги промо-версія звіту. З питань придбання прав онлайн доступу до повної версії звертайтеся за телефоном: +38 067 217 00 12 або на електронну пошту: kogobko@uvecop.ua

Вибір сегменту [Детальніше](#) Основні показники [Детальніше](#) Географія ринку [Детальніше](#)

Комерційна нерухомість

Вибір підсегменту

Офісна

Торгова

Промислово-складська

Вибір типу операції та валюти

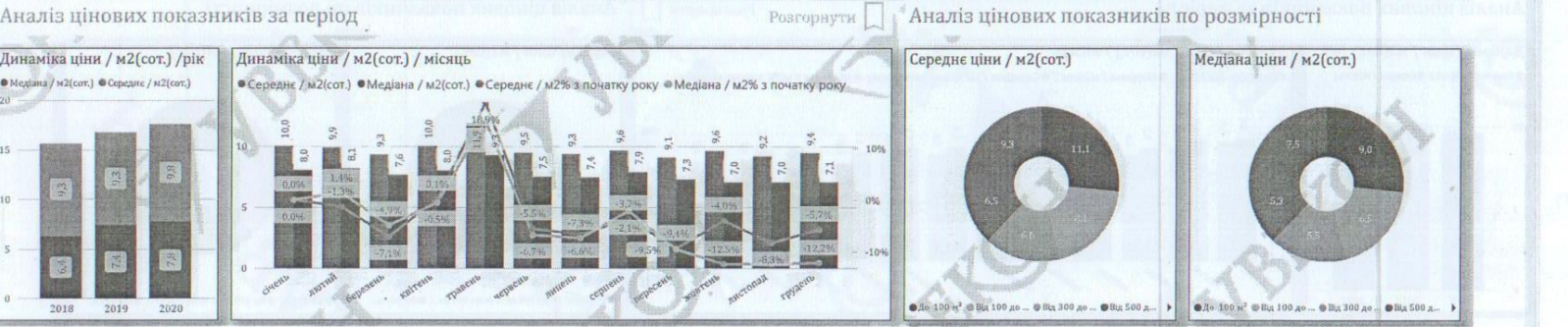
Оренда

Продаж

\$

UAH

Кількість пропозицій, шт.	Обсяг пропозицій, м2(сот.)
5117	1,9 млн
Середнє ціни / м2(сот.)	Медіана ціни / м2(сот.)
10	8
Середнє ціни / об'єкт	Медіана ціни / об'єкт
1464	600
Термін експозиції (місяців)	Коефіцієнт торгу
2,9	8%
Ставка капіталізації	Кількість угод (МініОст)
13,2%	2268



Ринок нерухомості України

Натисніть тут щоб завантажити інструкцію

зріз даних за : 2020 рік

До Вашої уваги промо-версія звіту. З питань придбання прав онлайн доступу до повної версії звертайтеся за телефоном: +38 067 217 00 12 або на електронну пошту: korobko@uvcop.ua

Вибір сегменту



Основні показники

Детальніше →

Географія ринку

Детальніше →

Комерційна нерухомість



Кількість пропозицій, шт.

1368

Об'єм пропозицій, м2(сот.)

3,4 млн

Вибір підсегменту



Середнє ціни / м2(сот.)

2

Медіана ціни / м2(сот.)

2*

Середнє ціни / об'єкт

2282

Медіана ціни / об'єкт

522

Термін експозиції (місяців)

3,3

Коефіцієнт торгу

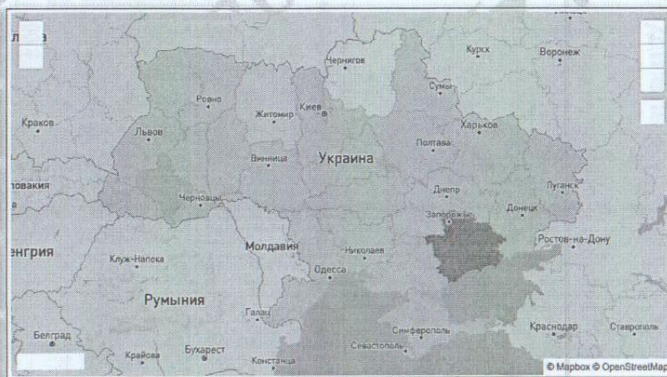
12%

Ставка капіталізації

13,0%

Кількість угод (МінЮст)

2268



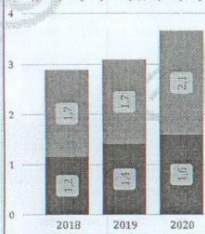
Аналіз цінових показників за період

Розгорнути

Аналіз цінових показників по розмірності

Динаміка ціни / м2(сот.) / рік

● Медіана / м2(сот.) ● Середнє / м2(сот.)

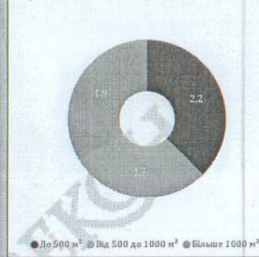


Динаміка ціни / м2(сот.) / місяць

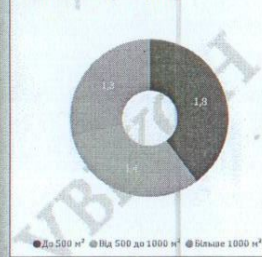
● Середнє / м2(сот.) ● Медіана / м2(сот.) ● Середнє / м2% з початку року ● Медіана / м2% з початку року



Середнє ціни / м2(сот.)



Медіана ціни / м2(сот.)



Опубліковано 16 березня 2021 р.



Оренда частини нежитлового приміщення с.Козельщина площею 37,7 м.кв.

50 грн. Договірна

РЕКЛАМУВАТИ СПІДНЯТИ

Бізнес

Розташування: Адміністративна будівля

Відстань до найближчого міста: У місті

Тип нерухомості: Офісні приміщення

Поверх: 1

Поверховість: 2

Загальна площа: 37.70 м²

Рік побудови / здачі: 1960 - 1979

Санвузол: Ні

Опалення: Централізоване

Ремонт: Так

Комфорт: Грати на вікнах

Комунікації: Електрика

Інфраструктура (до 500 метрів): Відділення банку, банкомат, Центр міста, Супермаркет, ТРЦ

Опис

Оренда частини нежитлового приміщення за адресою : Козельщинський р-н, селище Козельщина, вул. Монастирська,9 площею 37,7 м.кв. Вартість оренди 50 грн/ м.кв. + комунальні.



Переглядів: 2169

ID: 6151468

Опубліковано 17 березня 2021 р.



Здам в оренду нежитлове приміщення 6 000 грн.

[РЕКЛАМУВАТИ](#) [СПІДНЯТИ](#)

Бізнес

Тип нерухомості: Приміщення вільного призначення

Загальна площа: 120 м²

Санвузол: Так

Опалення: Індивідуальне електро

Ремонт: Так

Комфорт: Кондиціонер, Паркувальне місце, Госп. приміщення, комора, Тераса, Грати на вікнах

Комунікації: Асфальтована дорога, Центральна каналізація, Електрика, Центральний водопровід

Інфраструктура (до 500 метрів): Аптека, Лікарня, поліклініка, Житловий масив, Стоянка, парковка, гараж, Відділення пошти, Транспортна розв'язка

Опис

Здам в оренду нежитлове приміщення . С. Яреськи, Шишацький район. Бажано під магазин. Приміщення не потребує ремонту. Є літня площадка. Два торгових зала, два склада та приміщення для персоналу, санвузол.

50 грн/міс

Переглядів: 261

ID: 694571

Будем в аренду торговые, офисные и складские помещения в центре города Лубны, в районе рынка коммуникации. Помещение новостройка.

Цена: 50 UAH

Телефон: 0509413211

E-mail: gaidai18@online.ua

Контактная особа: Валентина

Местоположение: Лубны (/Оголошення/?setcity=48), Полтавська область (/Оголошення/?setcity=2)

3



В 20 раз больше объявлений от владельцев



Собираем объявления с крупнейших порталов



По номеру телефона отличаем риелтора от владельца



Показываем как изменялась цена



Удаляем дубли объяв

Згурівка, 42м², 55сот

6200 \$

DOM.R

Докладніше

Аренда коммерческой Полтавский район Машевка Независимости улица 133А



Оренда нежитлового приміщення смт Машівка площею 673,2 м. кв.

Машевка, Полтавская область, Машевский район

60 грн € \$ €

Объект UA-510648362
добавлен: 2 окт 2019, 16:20
обновлен: 14 апр 2021, 01:12

673 м²

этаж 1 / 1

поднять в Топ

соседи | карточка дома

Оренда (з подальшим викупом) нежитлового приміщення площею 673,2 м. кв. (все приміщення або частково) за адресою: Полтавська обл., смт Машівка, вул. Незалежності (леніна), 133 а. Орієнтовна вартість оренди 60 грн./м. кв. + електроенергія. Площа підвалу більше 300,0 м. кв. 1- го поверху більше 300,0 м. кв.

изменение цены

2 окт 2019 - 60 грн

экспозиция: 1 год и 6 месяцев

(068) xxx-xx-xx

агентство

все объекты автора



В 20 раз больше объявлений от владельцев



Собираем объявления с крупнейших порталов



По номеру телефона отличаем риелтора от владельца



Показываем как изменялась цена



Удаляем дубли объяв

Общайтесь на Facebook (12+)

Будьте в курсе всех важных событий на Facebook (12+)

Facebook®

Аренда коммерческой Новые Санжары



Оренда приміщення 100кв. м.

Новые Санжары, Полтавская область, Новосанжарский район

60 грн ₴ \$ €

Объект UA-727903415

добавлен: 27 фев 2021, 12:10

обновлен: 14 апр 2021, 14:51

100 м²

этаж 1 / 1

поднять в Топ

Здається в оренду приміщення 100 кв. м. в смт. Нові Санжари. Гарне розташування. Поруч розташовані житлові будинки, районна лікарня, дитячий майданчик, єсть велика площа для парковки, рядом проїзна дорога. Детальна інформація за тел. 953 - Показати номер - Ціна договірна.

изменение цены

27 фев 2021 - 60 грн

экспозиция: 1 месяц и 16 дней

(095) xxx-xx-xx

владелец

все объекты автора
не ваш телефон?

(/uk/)

І ргч
(/d/obyavlenie/nezhitlove-
Ukpprimschennya-horolskiy-r-
n-s-krivts-vul-gurova-79a-
IDbFsl.html#d63e6db613)



(https://www.olx.ua/uk/observed)

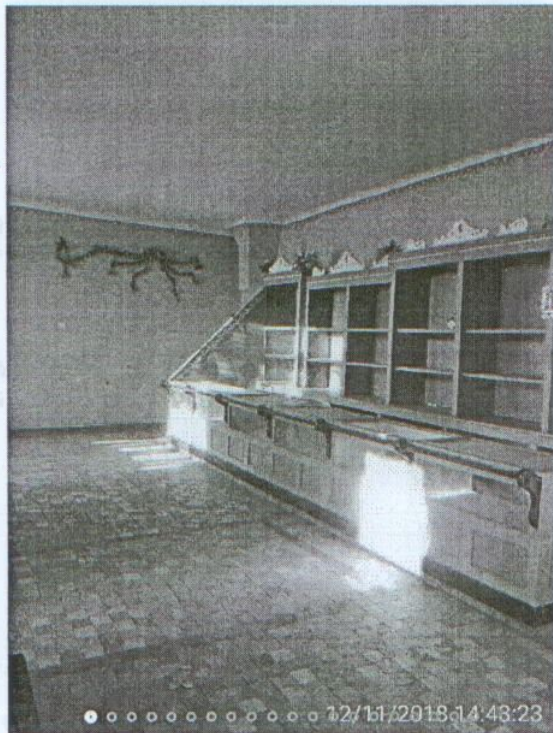
(https://www.olx.ua/uk/account/?ref[0][params]

Мій [uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ua%2Fd%2Fuk%2Foby-
профільprimschennya-horolskiy-r-n-s-krivts-vul-gurova-79a-
IDbFsl.html%23d63e6db613&ref[0][action]=redirector&

Головна /uk/ / Недвижимість /uk/nedvizhmost/ / Комерційна нерухомість /uk/nedvizhmost/kommercheskaya-nedvizhmost/ / Продаж комерційної нерухомості /uk/nedvizhmost/kommercheskaya-nedvizhmost/prodazha-kommercheskov-nedvizhmost/ / Продаж комерційної нерухомості - Полтавська область /uk/nedvizhmost/kommercheskaya-nedvizhmost/prodazha-kommercheskov-nedvizhmost/pol/ / Продаж комерційної нерухомості - Кривий /uk/nedvizhmost/kommercheskaya-nedvizhmost/prodazha-kommercheskov-nedvizhmost/krivtsy/

Кривці, хорольський р/н.
Населення - 348 осіб

ПриватБанк (https://privatbank.olx.ua/



Користувач



ПРИВАТБАНК

Онлайн в 12:09

Усі оголошення автора

(https://privatbank.olx.ua/uk/)

+38 056
7165222

Повідомлення

Місцезнаходження

Кривці,
Полтавська
область



Опубліковано 07 квітня 2021 р.

Нежитлове приміщення, Хорольський р-н, с.Кривці, вул.Гурова,
79а

42 048 грн. $168 \text{ м}^2 = 259,28 \text{ грн.}$

$\times 100 - 0,4 = 100 \text{ грн.}$

РЕКЛАМУВАТИ (https://www.olx.ua/uk/bundles/promote/?
BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=652939776)

С ПІДНЯТИ (https://www.olx.ua/uk/bundles/promote/?
BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=652939776)

Бізнес

Без комісії: null

Розташування: Окремі будівлі

Тип нерухомості: Приміщення вільного призначення

Поверх: 1

Поверховість: 1

Загальна площа: 168 м²

Опис

Нежитлове приміщення загальною площею 168 кв.м., за адресою Полтавська обл.,
Хорольський район, с. Кривці, вул. Гурова 79а, яке складається з торгового залу (74,9

кв.м.), кабінету (5,8 кв.м.), трьох складів (12,2 кв.м. + 16,8 кв.м. + 6,1 кв.м.) та підвалу (49,1

кв.м.). Стан оздоблювальних робіт - потребує ремонту. Всі витрати, пов'язані з

Цей сайт є інформаційним та не є юридичним посвідченням досвідченого продавця. (https://help.olx.ua/hc/uk/articles/360000012220)

Переможець аукціону (Покупець). Договір купівлі-продажу укладається в м. Київ.

Закрити

Перегляді: 761

ID: 652939776

(/uk/)

Група
[d/obavlenie/prodam-
Укпу-zapsll-primschennya-
magazinu-
IDKsec0.html#60f7d8b9d]



(https://www.olx.ua/uk/observed)

(https://www.olx.ua/uk/account/?ref[0][params]
[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ua%2Fd%2Fuk%2Fo
профільzapsll-primschennya-magazinu-IDKsec0.html%2360f
[action]=redirector&ref[0][method]=index)

Головна (/uk/) / Недвижимість (/uk/nedvizhimost/) / Комерційна нерухомість (/uk/nedvizhimost/kommercheskaya-nedvizhimost/) / Продаж комерційної нерухомості (/uk/nedvizhimost/kommercheskaya-nedvizhimost/prodazha-kommercheskoy-nedvizhimosti/) / Продаж комерційної нерухомості - Полтавська область (/uk/nedvizhimost/kommercheskaya-nedvizhimost/prodazha-kommercheskoy-nedvizhimosti/pol/) / Продаж комерційної нерухомості - Кременчук (/uk/nedvizhimost/kommercheskaya-nedvizhimost/prodazha-kommercheskoy-nedvizhimosti/kremenchug/)

Кременчук - Записи



ПАРТНЕР

068 800 21 21

агенція нерухомості

(https://anrealtpartner.olx.ua/)

Користувач



Нина Ивановна

Онлайн в 14:48

Усі оголошення автора

(https://anrealtpartner.olx.ua/uk/)

067 116 7111

Повідомлення

Місцезнаходження

Кременчук,
Полтавська
область



Опубліковано 06 квітня 2021 р.

Продам у Записі приміщення магазину.

140 000 грн.

$$329 = 425.53 \times 0.74 = 140 \text{ грн/м}^2$$

РЕКЛАМУВАТИ (https://www.olx.ua/uk/bundles/promote/?
BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=686439200)

С ПІДНЯТИ (https://www.olx.ua/
BS=ADPAGE_PROMOTE)

Бізнес

Готовий співпрацювати з ріелторами: null

Розташування: Окремі будівлі

Відстань до найближчого міста: до 20 км.

Тип нерухомості: Магазин, салон

Поверх: 1

Поверховість: 1

Загальна площа: 329 м²

Санвузол: Ні

Опалення: Твердопаливне

Опис

Продається приміщення магазину площею 329 квадратних метрів, розташоване на землі селищної ради загальною площею 9 сотих. В магазині є три окремі відділи в кожному встановлений електролічильник, на вікнах ґрати, обігрівається. Цей сайт використовує cookies. Один з відділів повністю підготовлений до роботи. В магазині є стелажі, вітрини, холодильники. Телефонуйте для більш інформації 0671167111

Закрити

Населення 5870 осіб



Користувач



Валерій
Онлайн в 11:59

Усі оголошення автора

[/uk/list/user/zeet/]

066 429 4165

Повідомлення

Місцезнаходження

Сенча,
Полтавська
область



Опубліковано сьогодні о 09:29

Продам приміщення
100 000 грн. Договірна

РЕКЛАМУВАТИ [https://www.olx.ua/uk/bundles/promote/?
BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=699436949]

ПІДНЯТИ [https://www.olx.ua/uk/bundles/promote/?
BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=699436949]

Бізнес

Розташування: Окремі будівлі

Тип нерухомості: Приміщення вільного призначення

Поверховість: 1

Загальна площа: 280 м²

Опис

Продам нежитлове приміщення в с. Сенча (центр) 280 кв.м. можливо під магазин - кафе

Лохвицький р-н
Полтавська обл.



Переглядів: 20

ID: 699436949

ПОСКАРЖИТИСЯ

Цей сайт використовує cookies. Ви можете змінити налаштування cookies у своєму браузері. Дізнатись більше. [https://help.olx.ua/hc/uk/articles/360000012220]

Закрити

Дата об'єкта: 15.04.2021



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 594 / 18

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "30" червня 2018 р.

Виданий

КРЕМЕНЧУЬКОМУ ВІДДІЛЕННЮ ПОЛТАВСЬКОЇ ТОРГОВО-ПРОМІСЛОВОЇ ПАЛАТИ

(надомовця юридичної особи або підприємця, та / чи на банківській фізичної особи - підприємця)

Реквізити суб'єкта

39614, Полтавська обл., м. Кременчук, вул. Генерала Жадова, буд. 2

господарювання

13964739

(ідентифікаційний номер підприємства)

код за ЄДРПОУ (уніфікований номер об'єкта підприємства податкової або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомляють про це відповідний компетентний орган і мають відношення у паспорту))

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

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі. 2. Оцінка ціннісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності.

(зазначитись необхідно)

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. 1.4. Оцінка літальних апаратів.

1.5. Оцінка судноплавних 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.

2.1. Оцінка ціннісних 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.

(зазначитись необхідно)

В. о. Голови Фонду

червень 2018 р. до "30" червня 2021 р.

В. Трубаров



Фонд державного майна України
Українська комерційна школа

Кваліфікаційне посвідчення № 550

Скрипник Наталя Вікторівна

закінчив(ла) у 1998 р. курс навчання в Українській комерційній школі і одержав(ла) кваліфікацію "Експерт з питань оцінки нерухомості, майна, ціннісних комплексів, паїв і бізнесу".

Свідчить про право на виконання послуг, пов'язаних з оцінкою нерухомості, майна, ціннісних комплексів, паїв і бізнесу.

Голова атестаційної комісії

Секретар атестаційної комісії



Склад атестаційної комісії затверджено Міністерством освіти України за погодженням з Фондом державного майна України (Договір про співробітництво з Фондом державного майна України від 4 квітня 1998 р.) Ліцензія Міністерства освіти України серія ВДП-П № 113478 від 13.02.1997 р.



м. Київ "14" 12 1998 р.

Фонд державного майна України
Українська комерційна школа

Кваліфікаційне посвідчення № 551

Хрячко Людмила Степанівна

закінчив(ла) у 1998 р. курс навчання в Українській комерційній школі і одержав(ла) кваліфікацію "Експерт з питань оцінки нерухомості, майна, ціннісних комплексів, паїв і бізнесу".

Свідчить про право на виконання послуг, пов'язаних з оцінкою нерухомості, майна, ціннісних комплексів, паїв і бізнесу.

Голова атестаційної комісії

Секретар атестаційної комісії



Склад атестаційної комісії затверджено Міністерством освіти України за погодженням з Фондом державного майна України (Договір про співробітництво з Фондом державного майна України від 4 квітня 1998 р.) Ліцензія Міністерства освіти України серія ВДП-П № 113478 від 13.02.1997 р.



м. Київ "14" 12 1998 р.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

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

від 04 вересня 2014 р.

№ 482

Видане Скрипник Наталі Вікторівні на підставі кваліфікаційних свідчень оцінювача від 17.12.1998 № 550, від 15.04.2006 МФ № 4231, від 28.11.2013 ОДІО № 2058, ОДІО № 2059, виданих Фондом державного майна України відповідно з Українським комерційним стандартом, та свідчить про те, що інформацію про нього (її) включено до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

напрямок 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 комерційних транспортних засобів»;
спеціалізація 1.4 «Оцінка літальних апаратів»;
спеціалізація 1.5 «Оцінка суднових засобів»;
спеціалізація 1.7 «Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, комерційних транспортних засобів, літальних апаратів, суднових засобів та тис. що становлять культурну цінність»;
спеціалізація 1.8 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які сплачуються відповідно до законодавства»;

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

спеціалізація 2.1 «Оцінка цінних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності)»;
спеціалізація 2.2 «Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності»;
спеціалізація 2.3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які сплачуються відповідно до законодавства».

Це свідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідчення оцінювача.



М. Горайло

Видрукується на окремих частинях кваліфікаційного свідчення оцінювача.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

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

від 04 вересня 2014 р.

№ 488

Видане Кривоноз Людмилі Людовівні на підставі кваліфікаційних свідчень оцінювача від 17.12.1998 № 551, від 15.04.2006 МФ № 4232, від 28.11.2013 ОДІО № 2048, ОДІО № 2049, виданих Фондом державного майна України відповідно з Українським комерційним стандартом, та свідчить про те, що інформацію про нього (її) включено до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

напрямок 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 комерційних транспортних засобів»;
спеціалізація 1.4 «Оцінка літальних апаратів»;
спеціалізація 1.5 «Оцінка суднових засобів»;
спеціалізація 1.7 «Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, комерційних транспортних засобів, літальних апаратів, суднових засобів та тис. що становлять культурну цінність»;
спеціалізація 1.8 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які сплачуються відповідно до законодавства»;

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

спеціалізація 2.1 «Оцінка цінних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності)»;
спеціалізація 2.2 «Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності»;
спеціалізація 2.3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які сплачуються відповідно до законодавства».

Це свідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідчення оцінювача.



М. Горайло

Видрукується на окремих частинях кваліфікаційного свідчення оцінювача.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
"ХАРКІВСЬКИЙ ЦЕНТР НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ ТА ЕКОНОМІЧНОЇ ІНФОРМАЦІЇ"

ПОСВІДЧЕННЯ
ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 3639-ПК "03" березня 2021 року

Видано Скрипник Наталі Вікторівні

про те, що він (вона) підняв(ла) кваліфікаційне свідчення за напрямком оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та оподаткування з наступним змістом: 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 комерційних транспортних засобів", 1.4 "Оцінка літальних апаратів", 1.5 "Оцінка суднових засобів", 1.7 "Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, комерційних транспортних засобів, літальних апаратів, суднових засобів та тис. що становлять культурну цінність".

Це посвідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідчення оцінювача та дієове протягом зазначеного терміну з наданням інформації.

Голова
Кваліфікаційної комісії
М. О. Сторога

Директор
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО
ТОВАРИСТВА "ХАРКІВСЬКИЙ
ЦЕНТР НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ
ТА ЕКОНОМІЧНОЇ
ІНФОРМАЦІЇ"

С. В. Рубан

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
"ХАРКІВСЬКИЙ ЦЕНТР НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ ТА ЕКОНОМІЧНОЇ ІНФОРМАЦІЇ"

ПОСВІДЧЕННЯ
ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 3624-ПК "03" березня 2021 року

Видано Кривоноз Людмилі Людовівні

про те, що він (вона) підняв(ла) кваліфікаційне свідчення за напрямком оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та оподаткування з наступним змістом: 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 комерційних транспортних засобів", 1.4 "Оцінка літальних апаратів", 1.5 "Оцінка суднових засобів", 1.7 "Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, комерційних транспортних засобів, літальних апаратів, суднових засобів та тис. що становлять культурну цінність".

Це посвідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідчення оцінювача та дієове протягом зазначеного терміну з наданням інформації.

Голова
Кваліфікаційної комісії
М. О. Сторога

Директор
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО
ТОВАРИСТВА "ХАРКІВСЬКИЙ
ЦЕНТР НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ
ТА ЕКОНОМІЧНОЇ
ІНФОРМАЦІЇ"

С. В. Рубан