

Приватний підприємець Кондратєв Сергій Миколайович

Приватний підприємець КОНДРАТЄВ Сергій Миколайович Свідцтво про державну реєстрацію фізичної особи - підприємця №2080000000003672 від 17.08.2009р, Ідентифікаційний код 2216616057. 71635, с. Балки, Васильєвського району Запоріжської області, ул.В.Чабаненка,177.	Частный предприниматель КОНДРАТЄВ Сергей Николаевич Свидетельство о государственной регистрации физического лица-предпринимателя № 20800000000003672 от 17.08.2009г, Идентификационный № 2216616057 71635, с. Балки, Васильевского района Запорізької області, вул.В.Чабаненка,177
--	---

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ
СЕРТИФІКАТ № 374/17
 суб'єкта оціночної діяльності від 29.04.2017р.

З В І Т

про оцінку об'єкту нерухомості - будівля об'єкта нерухомості (Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², Сарай В загальною площею 39,8 м², Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Василівського району, Запорізької області, вулиця Таврійська(Тельмана), 55а. яка на праві власності належить територіальній громаді с.Мала Білозерка в особі Малобілозерської сільської ради (на підставі Свідцтва про право власності на нерухоме майно серія ЯЯЯ та номер 590517 від 06.12.2011 року, витягу про Державну реєстрацію прав № 32337982 від 06.12.2011р.)

Замовник:	Виконавець:
Малобілозерська сільська рада В особі сільського голови Вовк С.В.	Приватний підприємець Кондратєв Сергій Миколайович Свідцтво про державну реєстрацію фізичної особи - підприємця №2080000000003672 від 17.08.2009р.
Адреса Замовника:	Адреса Виконавця:
Зареєстрована за адресою: Україна, Запорізька область, Василівський район, с.Мала Білозерка, вул..Центральна,1	71630, м. Дніпрорудне Василівського району Запорізької області, вул..Центральна,б.23,кв.44.
Адреса об'єкта оцінки:	Правова основа діяльності:
Україна, с.Мала Білозерка, Василівського району, Запорізької області, вулиця Таврійська(Тельмана), 55а	Сертифікат № 374/17 суб'єкта оціночної діяльності від 29.04.2017р.

Оцінювач:

Кондратєв Сергій Миколайович

Кваліфікаційне Свідцтво Оцінювача за № 349 від 07.06.00 р.

Видане Фондом державного майна України спільно з

Українською комерційною школою.

М.П.



(Handwritten signature)

_____ **С.М.Кондратєв**

Дата складання звіту
27.04.2020р.

м.Дніпрорудне
2020р.

ЗМІСТ

ВІЗНАЧЕННЯ ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ.....	2
ОСНОВНІ ФАКТИ ТА ВИСНОВКИ.....	3
ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	4
1.1. Допущення та обмежуючі умови.....	4
1.2. Основні поняття і термінологія	7
ОПИС ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ І ЙОГО ОТОЧЕННЯ	9
2.1. Загальні відомості.....	9
2.2. Характеристика місця розташування об'єкта оцінки.....	10
2.3. Характеристика будівель та споруд об'єкту оцінки	11
4.3.1. Основні техніко-економічні показники	11
4.3.2. Технічна характеристика будівель та споруд.....	12
ВИБІР ТА ОБГРУНТУВАННЯ ВИБОРУ ПІДХОДІВ ТА МЕТОДІВ ДЛЯ ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТА.....	13
3.1. Короткий опис існуючих підходів до оцінки.....	13
3.2. Обґрунтування обраних підходів та методів	14
АЛГОРИТМ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ З ВИКОРИСТАННЯМ ВИТРАТНОГО ПІДХОДУ	15
ОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ З ВИКОРИСТАННЯМ ВИТРАТНОГО ПІДХОДУ	18
4.1. Визначення зносу будівель та споруд.....	18
4.2. Розрахунок вартості заміщення будівель, споруд та передавальних пристроїв	19
4.3. Визначення вартості компонента, що враховує місце розташування об'єкта (права користування земельною ділянкою)	22
4.4. Результати розрахунку вартості будівель, споруд та передавальних пристроїв з використанням витратного підходу	22
АЛГОРИТМ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ З ВИКОРИСТАННЯМ ДОХОДНОГО ПІДХОДУ	22
ОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ ЗА МЕТОДОМ ПРЯМОЇ КАПІТАЛІЗАЦІЇ ДОХОДУ	23
5.1. Визначення найбільш ефективного використання об'єкта оцінки.....	23
5.2. Визначення ставки капіталізації.....	25
УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ РОЗРАХУНКІВ	30
СПЕКТНИЙ ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ.....	31
ПІДТВЕРДЖЕННЯ	31
Додатки	33

1. ВИЗНАЧЕННЯ ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ

Оцінювач (суб'єкт оціночної діяльності)	ФО-П Кондратєв С.М. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №374/17, виданий Фондом державного майна України 29.04.2017
Місцезнаходження Об'єкта оцінки	с.Мала Білозерка, Василівського району, Запорізької області, вулиця Таврійська(Тельмана), 55а.
Об'єкт оцінки	Будівля об'єкта нерухомості (Будівля А-1 загальною площею 380,3 м ² , Сарай В загальною площею 39,8 м ² , Сарай Б загальною площею 8,9 м ²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Василівського району, Запорізької області, вулиця Таврійська(Тельмана), 55а. яка на праві власності належить територіальній громаді с.Мала Білозерка в особі Малобілозерської сільської ради
Ціль оцінки:	Визначення ринкової вартості
Функція оцінки:	Подальше використання результатів оцінки для нарахування орендної плати

Звіт про оцінку вартості будівлі об'єкта нерухомості(Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², Сарай В загальною площею 39,8 м², Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а.,

М.П. Кондратєв С.М.

2. ОСНОВНІ ФАКТИ ТА ВИСНОВКИ

Дата оцінки:	27 квітня 2020 року
Підстава до оцінки	Витратний, дохідний, порівняльний
Форма Звіту:	Письмова оповідальна
Орієнтовний курс долара США на дату оцінки (за даними НБУ):	27,07 грн. за 1 долар США.

Висновок про вартість майна:

станом на 27 квітня 2020 року

Ринкова вартість будівлі об'єкта нерухомості (Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², Сарай (В) загальною площею 39,8 м² Сарай (Б) загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська(Тельмана), 55а, яка на праві власності належить територіальній громаді с.Мала Білозерка в особі Малобілозерської сільської ради складає без ПДВ:

169 414 грн.

(Сто шістдесят дев'ять тисяч чотириста чотирнадцять) гривень



С.М.Кондратєв

0,3 м², Сарай
адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а., 3

3. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

3.1. Допущення та обмежуючі умови

Замовник і Оцінювач вважають, що умови й обмеження, наведені нижче, втілюють повне взаєморозуміння сторін. Вони дійсні для керівників, адміністрації і повноважних представників сторін, а також їх правонаступників.

Єдине призначення цього Звіту

Звіт про оцінку вартості Об'єкта призначений для керівництва Замовника. Звіт має силу тільки в тому випадку, коли він представлений повністю і використовується з метою, вказаною вище.

Конфіденційність

Замовник має право посилається на висновки, викладені в цьому Звіті, і використовувати його виключно з указаною метою, забезпечуючи при цьому нерозголошення методики оцінки, що в ньому міститься. Замовник зобов'язаний захищати Оцінювача від претензій, які можуть бути пред'явлені йому третіми особами у разі неправомочного використання результатів даної роботи Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, та всіх висновків, що містяться у цьому Звіті.

Відповідальність

Оцінювач підтверджує, що послуги були надані згідно з професійними стандартами і що для виконання замовлення були призначені фахівці кваліфікації, яка відповідає ступеню складності даної роботи.

Замовник одноосібно несе відповідальність за всі юридично значущі рішення, прийняті ним в зв'язку з даним Звітом, а також за використання результатів оцінки метою, не передбаченою завданням і функцією цієї роботи.

Оцінювач працював як незалежний підрядник. Його винагорода ніяк не вплинула на думки відносно вартості об'єкта, що оцінюється. Звіт про експертну оцінку явля собою лише незалежну думку експертів і сам по собі не породжує ніяких правових наслідків відносно об'єкта оцінки.

Звільнення від відповідальності

Замовник зобов'язаний звільнити від відповідальності і не заподіювати шкоди Оцінювачу та по заяві Оцінювача буде захищати його від витрат або зобов'язань, можуть бути висунені третіми особами, якщо їх позови виникнуть внаслідок неправомірного використання результатів даної роботи.

Звіт про оцінку вартості будівлі об'єкта нерухомості (Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², Сарай В загальною площею 39,8 м², Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а.

Оцінювач не несе відповідальності за достовірність титулу і прав власності на об'єкт, що оцінюється в зв'язку з тим, що відповідна юридична й правова експертиза прав власності не проводилася.

Достовірність наданої інформації

Уся інформація фінансового, економічного і технічного характеру, надана Замовником в усній або письмовій формі, підтверджена або не підтверджена документально, приймалася як достовірна.

- Оцінювач не проводив спеціальної перевірки її достовірності, у зв'язку з тим, що відповідальність за достовірність інформації, що надається, несе Замовник.

Додаткова робота

Договором і цим Звітом Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні свідчення або бути присутнім у суді з питань, пов'язаних з об'єктом оцінки у випадках, не передбачених чинним законодавством України, якщо це не обумовлене попередньою угодою і (або) не буде на це подальшої угоди.

Оцінювач не зобов'язаний виконувати роботи по оновленню цього Звіту після його офіційної передачі Замовнику.

Невидимі дефекти й пошкодження, стан навколишнього середовища

Стан об'єкта оцінки визначався шляхом візуального огляду, вивчення необхідної технічної та фінансової документації, планів і специфікацій.

Оцінювач не несе відповідальності за не виявлення особливостей стану структур (підземні джерела забруднень та випромінювань і.т.і.), обстеження яких не проводилося, і які неможливо побачити в ході звичайного інспектування, або за допомогою розгляду планів і специфікацій.

Вартість Об'єкта визначалася виходячи з припущення про відсутність невидимих дефектів і пошкоджень і відсутності шкідливих речовин у навколишньому середовищі.

Цей Звіт не розглядає можливості присутності токсичних, шкідливих або забруднених субстанцій і вартості їх ліквідації.

Інші умови

Оцінювач працює відповідно до припущення відносно відповідального володіння і компетентного управління активами, об'єкта власності або ділових інтересів, які зачіпає цей Звіт.

Цей Звіт виконаний на основі документів, що є, а також припущенні про те, що вони можуть бути отримані, або термін їх дії може бути продовжений для використання, на якому базується оцінка, описана в даному Звіті.

Процедура оцінки згідно із стандартами оцінки, що були використані, включала в себе наступні кроки:

- огляд Об'єкта оцінки та збір вихідних даних про нього;
- збір та обробка іншої суттєвої інформації, необхідної для застосування методичних підходів;
- аналіз інформаційних джерел та їх узагальнення з метою формування уяви про обмеження та застереження, які можуть супроводжувати процедури проведення оцінки та використання її результатів;
- визначення та застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур, що найбільш повно відповідають визначеній меті оцінки та обраному виду вартості, що підлягає визначенню;
- узгодження результатів оцінки, отриманих із застосування методичних підходів та методів оцінки;
- складання звіту про оцінку майна та висновку про вартість об'єкта оцінки на дату оцінки;

Оцінка здійснювалась відповідно до:

- Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні",
- Національний стандарт оцінки майна 1 "Загальні засади оцінки майна та майнових прав";
- Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 "Основні засоби" затверджене Наказом Міністерства фінансів України №92 від 27.04.2000 р.
- Методики оцінки вартості майна, що затверджена Кабінетом Міністрів України постановою від 10 грудня 2003 р. № 1891;
- "Збірників укрупнених показників відновної вартості ..." Держбуду СРСР;
- Постанови Держбуду СРСР "Про затвердження індексів зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт і територіальних коефіцієнтів до них для перерахунку зведених кошторисних розрахунків (зведених кошторисів) будівництва" від 11 травня 1983 р. № 94, ДБН IV-16-98, частина II, що затверджені Держбудом України наказом від 11 лютого 1998 р. № 35;

- Видання Держкомітету будівництва, архітектури і житлової політики України "Ціноутворення в будівництві";
- Лист Державного комітету по земельних ресурсах на виконання п.3 постанови КМ України № 783 від 12.05.2000. "Про проведення індексації грошової оцінки земель";
- Лист Державного комітету по земельних ресурсах від 10.01.2002 №14-22-6/186 "Про проведення індексації грошової оцінки земель";
- "Правила визначення фізичного зносу житлових будинків СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009, затверджених наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2008р. № 21;
- інших законодавчих актів України та нормативних і довідкових документів.

Робота виконувалась на підставі наступних документів, що були надані замовником:

1. Інформаційно – довідковий матеріал
2. Справа БТІ.

3.2. Основні поняття і термінологія

Далі у тексті терміни вживаються у такому значенні:

незалежна оцінка - визначення певного виду вартості майна суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання за договором із замовником;

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

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

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

Замовлено оцінку вартості будівлі об'єкта нерухомості (Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², Сарай загальною площею 39,8 м², Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а.

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

спеціалізоване майно - майно, що, як правило, не буває самостійним об'єктом продажу на ринку і має найбільшу корисність та цінність у складі цілісного майнового комплексу;

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

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

функціональний знос - знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки; економічний (зовнішній) знос - знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт 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;

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

Звіт про оцінку вартості будівлі об'єкта нерухомості (Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², Сарай В загальною площею 39,8 м², Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а.

вартість
створення
оцінки;

затримка
нки за в
кової в
земельн

вартість
умов вин
використ

капіталіза
ходу від
ставка
капіталіза

ставка ка
об'єкта вид
редбачаєть
капіталізац
иковий) і

грошовий п
користання

чистий опе
та оцінки п

4. ОПИ

4.1.

Об'єктом оці
сою: с.Мала

8 Звіт про оцінку
В загальною пло

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

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

вартість у використанні - вартість, яка розраховується виходячи із сучасних умов використання об'єкта оцінки і може не відповідати його найбільш ефективному використанню;

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

ставка капіталізації - коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення;

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.

4. ОПИС ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ І ЙОГО ОТОЧЕННЯ

4.1. Загальні відомості

Об'єктом оцінки є будівля загальною площею 380,3 м², що розташована за адресою: с.Мала Білозерка, Василівського району Запорізької області, вулиця Таврійська

8. Для оцінки вартості будівлі об'єкта нерухомості (Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², Сарай загальною площею 39,8 м², Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а, 9

(Тельмана), 55а: сарай загальною площею 8,9 м², що розташований за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська (Тельмана), 55а; сарай загальною площею 39,8 м², що розташований за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська (Тельмана), 55а.

№ п/п	№ інв	Літ. по справі БТІ	Назва об'єкту	Рік вводу в експлуатацію
1		А – 1	Будівля загальною площею 380,3 м ² , що розташована за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська (Тельмана), 55а.	
2		Б	Сарай загальною площею 8,9 м ² , що розташований за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська (Тельмана), 55а.	
3		В	Сарай загальною площею 39,8 м ² , що розташований за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська (Тельмана), 55а.	

4.2. Характеристика місця розташування об'єкта оцінки

Об'єкт оцінки

Ділянка Об'єкта оцінки належить до *селитебної зони с.Мала Білозерка*.

Переважаючі види землекористування. Забудова оточуючої території представлена переважно об'єктами житлового призначення.

Ділянка розташована:

- в зоні залягання ґрунтових вод менше 3-х метрів;
- на насипних територіях;
- санітарно-захисній зоні.

Відстань від Об'єкта оцінки до:

- Центра села , адміністративних служб і суспільних центрів 3,5 км
- Залізничного вокзалу 12,5 км
- Автовокзалу 3,5 км

Стан благоустрою ділянки: рельєф майданчика, на якому розташовано об'єкт оцінки спокійний. Територія ділянки спланована. Територія біля приміщення вкрита твердим покриттям.

Звіт про оцінку вартості будівлі об'єкта нерухомості(Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², Сарай В загальною площею 39,8 м², Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а.

Звіт про оцінку вартості будівлі об'єкта нерухомості(Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², Сарай В загальною площею 39,8 м², Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а.

покриттям (бетоном), що дає змогу здійснювати під'їзд до об'єкта.

Транспортна доступність. Об'єкт оцінки знаходиться на відстані від дороги з твердим покриттям (40 м.).

Інженерна забезпечення ділянки Водопостачання, електропостачання, телефонний зв'язок забезпечуються від мереж сільських комунальних служб, (від сільських інженерних мереж).

4.3 Характеристика будівлі об'єкту оцінки

4.3.1. Основі техніко-економічні показники

№ об'єкта	№ інв / літ. БТИ	Назва об'єкту	Рік за-будови	Загальна площа S заг м ²	Площа за-будови Sзаб м ²	Будівельний об'єм Vбуд. м ³	Будівельна висота Нбуд
1	А-1	Будівля загальною площею 380,3 м ² , що розташована за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська (Тельмана), 55а.		380,3 кв.м	484,7	1445	3,2
	Б	Сарай загальною площею 8,9 м ² що розташований за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська (Тельмана), 55а.		8,9 кв.м	11,5	23	2,0
	В	Сарай загальною площею 39,8 м ² що розташований за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська (Тельмана), 55а.		39,8 кв.м	51	143	2,8

Висновок: ціну вартості будівлі об'єкта нерухомості (Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², Сарай 11 загальною площею 39,8 м², Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а.,

4.3.2. Технічна характеристика будівель та споруд

№ з/п		Будівля або споруда (№ інв)	Конструктивний елемент								Накопичений знос %
			Фундаменти	Стіни	Перекриття	Покрівля	Підлоги	Заповнення отворів	Оздоблення	Інженерне забезпечення	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Будівля загальною площею 380,3 м ² , що розташована за адресою: С.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська (Тельмана), 55а.	Цегла	Цегла	залізобетонні плити	шифер	дерев	Подвійні мет.дерев'яні оконі блоки	Стіни пофарбовані	Електро та слабостр	вода, канал., та ін.	32
2	Сарай загальною площею 8,9 м ² що розташований за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська (Тельмана), 55а.	Цегла	Цегла	Дер	шифер	Бетон					
3	Сарай загальною площею 39,8 м ² що розташований за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська (Тельмана), 55а.	цегла	цегла	Дер	шифер	бетон					

Звіт про оцінку вартості будівлі об'єкта нерухомості (Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², Сарай В загальною площею 39,8 м², Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а.

Звіт про
В загаль

5. ВИБІР ТА ОБГРУНТУВАННЯ ВИБОРУ ПІДХОДІВ ТА МЕТОДІВ ДЛЯ ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТА.

5.1. Короткий опис існуючих підходів до оцінки

Для проведення оцінки майна застосовуються такі основні методичні підходи:

- витратний;
- дохідний;
- порівняльний.

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення).

Основними методами витратного підходу є **метод прямого відтворення та метод заміщення**.

Метод прямого відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

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

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

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

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

вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності, зокрема ліквідаційна вартість, вартість ліквідації тощо.

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

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

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

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

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

5.2. Обґрунтування обраних підходів та методів

При виборі підходів та методів для проведення незалежної оцінки Об'єкта, Оцінювач враховував такі основні факти:

- ✓ Використання результатів оцінки передбачено для подальшої реалізації.
- ✓ Ринок об'єктів, що могли б вважатись аналогами до майна, як в районі розташування, так і в цілому по місту, присутен.

Для оцінки майна переважно використовується *витратний підхід*, а саме метод прямого відтворення. В рамках цього методу визначена вартість будівлі. Таким чином, в даній роботі для оцінки будівлі обрані *витратний підхід, доходний підхід*

Звіт про оцінку вартості будівлі об'єкта нерухомості (Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², Сарай В загальною площею 39,8 м², Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с. Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а.

Звіт про оцінку вартості будівлі об'єкта нерухомості (Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², Сарай В загальною площею 39,8 м², Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с. Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а.

(метод прямої капіталізації доходу) та порівняльний підхід з подальшим узагальненням результатів, отриманих за їх допомогою.

6. АЛГОРИТМ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ В РАМКАХ ВИТРАТНОГО ПІДХОДУ

Початковою інформацією для визначення вартості об'єктів в рамках витратного підходу є:

• Для будівлі А - базисна вартість одного кубічного або квадратного метра об'єкта, що оцінюється (збірники укрупнених показників відновної вартості - УПВВ), або його балансова ("історична") вартість, або кошторисна вартість будівництва.

Оцінка зносу визначається експертним шляхом, як правило, за результатами візуального обстеження технічного стану об'єкта загалом і його конструктивних елементів зокрема, із застосуванням спеціальних класифікаційних таблиць. Знос виражається в процентах.

Послідовність оціночних процедур з використанням витратного підходу наступна:

- визначення вартості відтворення або вартості заміщення;
- врахунок зносу (знецінення);
- визначення залишкової вартості відтворення (заміщення);
- оцінка вартості прав, пов'язаних з земельною ділянкою. Враховуючи те, що для кожного окремого будинку та споруди немає землевідведення, Оцінювачем виконується оцінка земельної ділянки всього для всього підприємства;
- загальна вартість Об'єкту складається з залишкової вартості відтворення (заміщення) та вартості права користування землею.

Загальна формула для визначення вартості Об'єкта в рамках даного підходу наступна:

$$В_{оц} = В_з \times K_{пр} + В_{пкз}$$

- $В_з$ - вартість заміщення /відтворення будинку;
- $K_{пр}$ - коефіцієнт придатності.
- $В_{пкз}$ - вартість права користування земельною ділянкою.

Вартість будинків (споруд) вартість заміщення визначається як:

$$В_з = В_{од} \times V(S) \times K_n \text{ або } В_з = В_б \times K_n \text{ або } В_з = В_к \times K_n$$

Визначення вартості будівлі об'єкта нерухомості (Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², Сарай 15 площею 39,8 м², Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а.

- Вод** - Вартість будівництва одиниці обсягу оцінюваного об'єкта, визначена по укрупнених показниках відбудовної вартості (УПВВ), типовим проектам, ін. офіційним джерелам;
- Вб** - Початкова балансова ("історична") вартість, у нашому випадку не використовувалась так, як не було достатньої інформації про індексацію основних засобів;
- Вк** - Кошторисна вартість будівництва об'єкта;
- Кп** - Коефіцієнт перерахунку в ціни, що діють на момент оцінки
- V** - Будівельний об'єм об'єкта або обсяг спорудження, куб.м;
- S** - Загальна площа об'єкта, кв. м.

Вартість визначеної будівлі розраховувалась за допомогою пошуку аналогів для визначення вартості одиничного показника, по Збірникам укрупнених показників відбудовної вартості (УПВВ).

Отримана в такий спосіб сума приводилась в ціни 1984 р. Далі отримана величина витрат мінялась (збільшувалась) з урахуванням коефіцієнту перерахунку в ціни, що діють на момент оцінки. Загальний розмір коефіцієнта перерахунку K_p визначався як перемноження відповідних коефіцієнтів перерахунку в залежності від дати випуску використовуваного в розрахунку джерела інформації:

Для визначення загального коефіцієнта перерахунку в даній роботі застосовувалися такі коефіцієнти:

- $K_1 = 1,14$ - галузевий коефіцієнт перерахунку кошторисної вартості БМР від цін 1969 року в ціни 1984 р. (Додаток 1 до постанови Держбуду СРСР від 11.05.1983 р.
- $K_2 = 52,46$ - Середній індекс збільшення вартості будівництва, що відображає зміну рівня цін із 1984 року до 01.01.2020. (прийнятий відповідно до даних, опублікованих в офіційному виданні Держкомітету будівництва, архітектури і житлової політики України "Ціноутворення в будівництві"
- 1,007 - Інфляція за січень - квітень 2020 року

Технічний стан будівлі визначався на підставі її візуального обстеження з урахуванням вимог "Методичних рекомендацій по визначенню фізичного зносу будівельних елементів" НДІ Будівельних конструкцій" та "Правила визначення фізичного зносу житлових будинків СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009, затверджених наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2008р. № 21. Існуючі в даний час

методи оцінки фізичного зносу будівель і споруд дозволяють з достатньою точністю визначити до якої категорії якісного стану вони відносяться:

Стан	Фізичний знос, %	Стан придатності
Добрий	0 – 20%	Справний
Задовільний	21- 40%	Працездатний
Незадовільний	41- 60%	Обмежено працездатний
Ветхий	61- 80%	Аварійний
Непридатний	81- 100%	Експлуатація виключена

Це розділення дозволяє визначити можливість і перспективи подальшої експлуатації будинку або споруди, що оцінюється.

Функціональний знос розраховується виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик сучасним ринковим вимогам або у разі наявності надлишкових поліпшень з точки зору функціонального призначення об'єкта нерухомості. Функціональний знос розраховується у вигляді коефіцієнта. В основу розрахунку величини функціонального зносу покладається вимірювання необхідних витрат на його усунення.

Функціональний знос, що пов'язаний з відсутністю певних елементів або з необхідністю заміни елементів об'єкта нерухомості, що не відповідають ринковим вимогам стосовно функціональних характеристик, з огляду на його відносний характер визначається залежно від вартості відтворення чи вартості заміщення об'єкта оцінки, до якого він буде застосовуватись.

Право користування земельною ділянкою оцінюється шляхом капіталізації річного земельного податку, який фактично має сплачувати підприємство, або шляхом капіталізації фактично нарахованої річної орендної плати за користування земельними ділянками.

$$B_{\text{права користування зем.діл.}} = P_3 / C_k$$

де:

P_3 – річний земельний податок / фактично нарахована річна орендна плати за користування земельними ділянками;

C_k – ставка капіталізації.

7. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТІВ В РАМКАХ ВИТРАТНОГО ПІДХОДУ

Розрахунок вартості об'єктів за допомогою витратного підходу проведено у відповідності з алгоритмом, викладеним у розділі 6.

7.1. Визначення зносу будівлі

Функціональний знос. Провівши обстеження будівлі А, з огляду на сучасні вимоги до планування, інженерно-технічному забезпеченню помешкань і оформленню, Оцінювач прийшов до висновку, що оцінюваний об'єкт у сучасних ринкових умовах не має значного функціонального зносу.

Економічний (зовнішній) знос тобто зниження вартості, викликане зовнішніми факторами, які не залежать від даного конкретного підприємства. У нашому випадку не виникає потреби до зниження вартості через економічний знос.

Фізичний знос визначений шляхом візуального обстеження з урахуванням наявного технічного стану основних конструктивних елементів будівель та споруд.

Оцінювач вважає також за доцільне не приводити подробиці алгоритму розрахунку накопиченого зносу. Ці розрахунки приведені за загальноприйнятими правилами и результати їх відображені у стовпці "Накопичений знос" таблиці 4.3.2 "Технічна характеристика будівель та споруд".

Розрахунок фізичного зносу будівлі А

УПІВВ №33 т.4

Конструктивні елементи	Фізичний знос, Фз	Питома вага елемента, L _i	Зважений % зносу $\Phi_i \times L_i / 100$
Фундаменти	11	6	0,7
Стіни, перегородки	37	10	3,7
Перекрыття та покриття	33	10	3,3
Покрівля	27	18	4,9
Прорізи	31	19	5,9
Підлоги	33	7	2,3
Опоряджувальні роботи	33	3	1,0
Санітарно та ел. технічні роботи	28	20	5,6

Звіт про оцінку вартості будівлі об'єкта нерухомості (Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², Сарай В загальною площею 39,8 м², Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а., 18

Конструктивні елементи	Фізичний знос, Фз	Питома вага елемента, L _i	Зважений % зносу $\Phi_z \times L_i / 100$
Інше	83	6	5,0
Всього:		100	32,4

Приймаймо фізичний знос для будівлі А», рівним - 32 %.

Розрахунок фізичного зносу будівлі Б

УПБВ №33 т.4

Конструктивні елементи	Фізичний знос, Фз	Питома вага елемента, L _i	Зважений % зносу $\Phi_z \times L_i / 100$
Фундаменти	11	6	0,7
Стіни, перегородки	37	10	6,7
Перекриття та покриття	33	10	5,3
Покрівля	27	18	7,9
Прорізи	31	19	6,9
Підлоги	33	7	7,3
Опоряджувальні роботи	33	3	6,0
Санітарно та ел. технічні роботи	28	20	8,6
Інше	83	6	5,0
Всього:		100	54,4

Приймаймо фізичний знос для будівлі «Б», рівним - 54%.

Розрахунок фізичного зносу будівлі В

УПБВ №33 т.4

Конструктивні елементи	Фізичний знос, Фз	Питома вага елемента, L _i	Зважений % зносу $\Phi_z \times L_i / 100$
Фундаменти	11	6	0,7
Стіни, перегородки	37	10	6,7
Перекриття та покриття	33	10	5,3
Покрівля	27	18	7,9

Конструктивні елементи	Фізичний знос, Фз	Питома вага елемента, L _i	Зважений % зносу $\Phi_z \times L_i / 100$
Прорізи	31	19	6,9
Підлоги	33	7	7,3
Опоряджувальні роботи	33	3	6,0
Санітарно та ел. технічні роботи	28	20	8,6
Інше	83	6	6,0
Всього:		100	55,4

Приймаймо фізичний знос для будівлі «В», рівним - **55%**.

7.2. Визначення залишкової вартості будівлі А, сараю Б, сараю В по вул.Таврійська, 55а, с.Мала білозерка Василівського району Запорізької області.

3 м², Сарай 20
сою: с.Мала

о В по
орізької

інв.№/ літера БТІ	Назва об'єкту	Од. Вим.	Кількість одиниць	Вартість одиниці	К перера- хунку	Вартість відтворення	К при- датності	Залишкова вартість від- творення	Підстава
А - 1	Будівля , загальною площею 380,3 м ² , що розташована за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська 55а.	м ³	1445	12,1х0,92 = 11,1	1,14х51,46х х 1,007 = = 59,08	947 613,66	0,68	644 377,29	УПВВ№33-т.4, застосовано К=0,92
Б	Сарай загальною площею 8,9 м ² , що розташований за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська 55а	м ³	23	12,1х0,92 = 11,1	1,14х51,46х х 1,007 = = 59,08	15 083,12	0,46	6 938,24	УПВВ№33-т.4, застосовано К=0,92
В	Сарай загальною площею 8,9 м ² , що розташований за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська 55а	м ³	143	12,1х0,92 = 11,1	1,14х51,46х х 1,007 = = 59,08	93 777,68	0,45	42 199,96	УПВВ№33-т.4, застосовано К=0,92
Підсумок залишкової вартості відтворення складає :								693 515,49	

7.3. Визначення вартості компонента, що враховує місце розташування Об'єкта (права користування земельною ділянкою)

Вартість права користування земельною ділянкою Оцінювачем не визначалася.

7.4. Результати розрахунку вартості об'єкта нерухомості по вулиці Таврійська, 55а в рамках витратного підходу

	Вартість, грн
Об'єкт нерухомості, що розташований за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а.	693 515,49
Всього (з округленням до десятків):	693 516

8. АЛГОРИТМ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПІДХОДУ

Оцінка об'єкту в рамках доходного підходу виконувалась з використанням **методу прямої капіталізації доходу**, що дозволяє перетворити дохід одержуваний від орендної плати за рік, у вартість за допомогою відповідного коефіцієнта капіталізації. Використання методу прямої капіталізації доходу можливо у разі отримання платежів на протязі всього періоду експлуатації об'єкту, зокрема, стабільних надходжень орендної плати протягом досить довгого періоду часу. У інших випадках застосовується метод дисконтування грошових потоків. При застосуванні методу прямої капіталізації доходу здійснюються наступні оціночні процедури:

- вивчення ринку оренди та середньо ринкових розмірів орендної плати за одиницю площі об'єктів нерухомості, що можуть вважатися аналогами об'єктів, що оцінюються, та типових умов надання зазначених аналогів в оренду;
- обґрунтування ставки капіталізації, що застосовується до оцінки об'єктів нерухомості;
- вибір орендної плати за одиницю площі об'єкта нерухомості, що оцінюється;
- розрахунок вартості об'єктів.

Розрахунок вартості об'єктів проводиться за наступними формулами.

Ефективний валовий дохід визначається як:

$$EВД = S \times Вор. \times Пф \times Кзан., \text{ де}$$

Звіт про оцінку вартості будівлі об'єкта нерухомості (Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², Сарай В загальною площею 39,8 м², Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а.

- S - площа об'єкту оцінки;
 $Вор.$ - Ринкова вартість оренди за 1 м²;
 $Пф$ - період функціонування об'єкта;
 $Кзап.$ - Коефіцієнт заповнюваності приміщень

Чистий операційний дохід визначається як:

$$ЧОД = ЕВД - ОВ, де$$

- $ОВ$ - прогнознi витрати на експлуатацію об'єкта, оплачувані власником

Вартість об'єкта оцінки визначається як:

$$Вр = ЧОД / Кк, де$$

- $Кк$ - ставка капіталізації.

9. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПІДХОДУ

9.1. Визначення найбільш ефективного використання об'єкту оцінки

При аналізі варіантів найбільш ефективного використання об'єкту оцінки враховувались наступні факти:

Результати візуального обстеження об'єкту показали, що технічний стан приміщень є задовільним, не потребує проведення поточного ремонту.

- ✓ Існуюче використання об'єкту не суперечить ніяким законодавчим обмеженням.

Беручи до уваги поточний стан ринку житлової нерухомості, Експерт робить припущення, що кращим варіантом використання об'єктів можна вважати наступне:

Об'єкт	Напрямок використання приміщень
Об'єкт нерухомості, що розташована за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а	кафе

Виходячи з цих міркувань, при визначенні ставки орендної плати для подальшого розрахунку вартості, проаналізовано стан оренди нежитлових приміщень в районі порівняного розташування з оцінюваними будівлями.

Звіт про оцінку вартості будівлі об'єкта нерухомості (Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², Сарай В загальною площею 39,8 м², Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а. 23

Проаналізувавши поточний стан ринку оренди нежилых приміщень у Василівському районі, можна зробити висновок, що різниця в вартості оренди запропонованого об'єкта визначається по трьох основних критеріях:

1. **Місце розташування** – ступінь привабливості ділянки для використання приміщень для бізнесу, зручність під'їзду, близькість ділових центрів, транспортних потоків.
2. **Якість приміщень** – стан внутрішньої обробки, інженерного устаткування, зручності планування.
3. **Наявність додаткових зручностей** – паркування, охорона, наявність телефонних ліній.

При визначенні ставки орендної плати для подальшого розрахунку вартості об'єкту, Оцінювач скористався інформацією електронних версій: журналів.

З урахуванням незначних відмінностей в місці розташування та якості приміщень, а також імовірного перевищення цін пропозиції над ринковими цінами з наведеної інформації можна зробити висновок, що ринкова вартість орендної плати на місяць за один квадратний метр приміщень у районі об'єктів оцінки знаходиться в межах (обрані об'єкти наведені в Додатках):

- для виробничих, складських та побутових приміщень від 1 до 4 долл. США;
- для адміністративних приміщень від 2 до 5 долл. США;
- для торгівельних приміщень від 2 до 7 дол. США.

З урахуванням характеристик і особливостей оцінюваної будівлі, її технічного стану, для розрахунків була прийнята ринкова вартість орендної плати в розмірі:

Об'єкт	Вартість орендної плати за 1 м ² , \$/міс.	Вартість орендної плати за 1 м ² , грн./міс. (за офіційним курсом НБУ на дату оцінки) без ПДВ
Будівля об'єкта нерухомості, що розташована за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а	0,4	10,83

Прогнозована ставка орендної плати за використання приміщення оцінюваної будівлі прийнята нами з огляду на наступні фактори:

- ✓ Район розташування є комерційно привабливим для розміщення комерційних приміщень.
- ✓ незначна кількість приміщень будівлі потребує проведення поточних ремонтів.

Звіт про оцінку вартості будівлі об'єкта нерухомості (Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², 24 Сарай В загальною площею 39,8 м², Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а.

Прогнозні витрати на експлуатацію приміщень прийнято в розмірі 10% від ефективного валового доходу.

9.2. Визначення ставки капіталізації

Ставка капіталізації - коефіцієнт зв'язку між ЧОД, очікуваним за визначений період часу (як правило, наступний безпосередньо за моментом оцінки) та вартістю об'єкта.

Ставка капіталізації містить у собі ставку дисконту (норму доходу на вкладений капітал) та норму відшкодування вкладеного капіталу. Оскільки не прогнозуємо суттєвого зниження вартості об'єкта в найближчі 5-10 років (і навіть, скоріше, допускаємо можливість підвищення його вартості), ми припускаємо, що по уявленнях можливого покупця об'єкта ставка капіталізації приблизно дорівнює ставці дисконту, очищеній від інфляційної складової.

Ставку дисконтування було визначено з використанням методу кумулятивної побудови, більш відомого як метод підсумовування. Даний метод дозволяє врахувати аналітику величини безризикової складової і різних надбавок за ризик, характерний в існуючих умовах ведення конкретного бізнесу. Модель оцінки капітальних активів (CAPM) застосовується в умовах розвиненого фондового ринку, що є нехарактерним для України.

Підходи до визначення безризикової складової в умовах України.

У західній практиці в якості безризикового передбачається дохід по довгострокових урядових облігаціях з терміном погашення 10 років, оскільки даний вид інвестицій вважається найменш ризикованим, а рівень їхньої прибутковості періодично публікується в засобах масової інформації.

У державах з нестабільною грошовою одиницею і незбалансованим бюджетом, до яких відноситься Україна, описаний підхід застосувати неможливо, оскільки цінні папери деноміновані в національній валюті і частка ризикової складової в нормі доходу по цих цінних паперах досить велика. В умовах України найбільше доцільно в якості безризикової використовувати ставку по короткотермінових депозитних вкладах, деномінованим у ВКВ, що склалася в системних (з розгалуженою мережею філій), колишніх державних, а в даний час провідних комерційних банках України, таких як "ПРИВАТБАНК", "пумб", а також у знову створених найбільш стабільних банківських установах. В розрахунках була прийнята середня річна депозитна ставка для юридичних осіб на фінансовому ринку України станом на поточний період. Згідно з даними інформаційно-аналітичного фінансового порталу "finance.com.ua" середні річні депозитні ставки для юридич-

них осіб на фінансовому ринку України склали: в гривнях - 15,66 % річних; в доларах США - 8,98 % річних; в євро - 8,38 % річних. В якості базової нами була прийнята середня між доларами США і євро річна депозитна ставка для юридичних осіб в номінальному розмірі 8,7 %, а в реальному, тобто без урахування інфляційних очікувань (від 2,5 до 3 % річних, а в середньому біля 2,7 %)- **5%**.

Підходи до визначення надбавок до безризикової процентної ставки за систематичний або недиверсифікований ризик. Систематичним називається ризик, властивий всьому ринку капіталів. Даний ризик описує стан невизначеності щодо загальних економічних умов господарської діяльності в країні, і впливає одночасно на всі підприємства. У розвинених західних країнах як джерело інформації для визначення систематичного (недиверсифікованого) ризику використовують статистичні спостереження за прибутковістю найбільших 500 фірм, акції яких активно котируються на ринку капіталів. На дату виконання оцінки середня номінальна прибутковість у даних фірмах складала близько 11% річних. У зв'язку з тим, що ризик країни був нами уже врахований при виборі безризикової складової, прийнята нами в розрахунках надбавка за систематичний ризик склала **5% (11%-6%)**.

До базової ставки було додано премії на компенсацію впливу різноманітних видів ризиків, притаманних інвестиціям в об'єкт оцінки.

Найменування ставки та компенсацій	Значення ставки
Базова ставка	5%
Надбавка за систематичний ризик	5%
Компенсація ризиків, пов'язаних з імовірними змінам протягом тривалого періоду володіння, що притаманні всім довгостроковим інвестиціям	3%
Компенсація ризиків, пов'язаних з неможливістю точного передбачення рівня прибутків та тенденцій розвитку ринку	3%
Компенсація необхідності в інвестиційному менеджменті та компетентному управлінні активами	4%
Разом:	20%

Отримане з застосуванням техніки "build up" значення ставки капіталізації є близьким до верхньої межі інтервалу значень ставки капіталізації, що спостерігаються на ринку Києва (20%). Такий стан справ не суперечить, однак, здоровому глузду. Екстракція ставок капіталізації можлива лише за даними про продаж об'єктів, що мають відносно активний ринок (нежитлові приміщення, офіси обладнані в нежитлових приміщеннях та квартирах, квартири "подвійного призначення", тощо), за відсутності активного ринку екстракція не є ефективною.

(висока імовірність включення у вибірку неринкових даних). Абсолютна більшість об'єктів, що включаються у вибірки для екстракції, ймовірно, мають вищу ліквідність, що мало б знайти відбиток у нормах необхідного доходу. Розрахунок вартості Об'єкту оцінки за методом прямої капіталізації доходу проводився у відповідності з алгоритмом, викладеним вище. При розрахунку величини чистого операційного доходу, що планується від експлуатації нерухомості, не враховувався податок на прибуток, оскільки він є диференційованою величиною для кожного підприємства особисто і не враховується при визначенні за методом підсумовування (кумулятивної побудови) відповідного коефіцієнту капіталізації.

авки

італізації є
ізації, що
ить, однак,
даними про
риміщення,
"подвійного
є ефективна

380,3 м², 26
овані за

Звіт про оцінку вартості будівлі об'єкта нерухомості(Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², 27
Сарай В загальною площею 39,8 м², Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за
адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а..

9.3. Результати розрахунку вартості об'єкта нерухомості по вулиці Таврійська, 55а, с. Мала Білозерка в рамках доходного підходу

Розрахунок вартості об'єкту оцінки в рамках доходного підходу із застосуванням методу прямої капіталізації доходу проводиться у відповідності з алгоритмом, викладеним вище. При розрахунку величини чистого операційного доходу, що планується від експлуатації нерухомості, не враховувався податок на прибуток, оскільки він є диференційованою величиною для кожного підприємства особисто і не враховується при визначенні за методом підсумовування (кумулятивної побудови) відповідного коефіцієнту капіталізації. Результати розрахунку вартості будівлі об'єкта нерухомості з використанням доходного підходу наведено в наступній таблиці

Інв. № / Літ. БТІ	Найменування об'єкта	Площа	Ринкова вартість оренди за 1 кв.м., грн.	Коеф. заповн.	Період функціонування (міс. на рік)	ЕВД	ОВ	ЧОД	Ккап.	Ринкова вартість, грн.
A – 1	Будівля загальною площею 380,3 м ² , що розташована за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця . Таврійська 55а	380,3	10,83	0,7	12	34596,65	3459,67	31136,98	0,20	155689,90
Б	Сарай загальною площею 8,9 м ² , що розташований за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця . Таврійська 55а	8,9	10,83	0,4	12	463,66	46,37	417,29	0,20	2086,45
В	Сарай загальною площею 8,9 м ² , що розташований за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця . Таврійська 55а	39,8	10,83	0,5	12	2586,20	258,62	2327,58	0,20	11637,92
РАЗОМ:										169414,27

10. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ РОЗРАХУНКІВ

В даній роботі проведена незалежна оцінка вартості Об'єкта нерухомості, що розташований за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а., з метою використання результатів оцінки для визначення орендної плати.

Оцінювачем визначена вартість будівлі з урахуванням її поточного стану із застосуванням витратного, доходного підходу (методу прямої капіталізації доходу) .

В результаті розрахунків отримані наступні значення вартості:

№ п/п	№ інв	Назва об'єкту	Вартість визначена в рамках витратного підходу, грн.	Вартість об'єктів визначена в рамках доходного підходу, грн.	Вартість об'єктів визначена в рамках порівняльного підходу, грн.	Узгоджена вартість, грн.
		Об'єкт нерухомості, що розташований за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а.	693 516	169414,27	Не виконувався	169414,27
РАЗОМ:						169414

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

Базуючись на матеріалах, розрахунках і міркуваннях, викладених у цьому Звіті Оцінювач прийшов до висновку, що:

станом на 27 квітня 2020 року

ринкова вартість будівлі об'єкта нерухомості : Будівля А-1 загальною площею 380,3 м² ,Сарай В загальною площею 39,8 м² Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська(Тельмана), 55а., складає без ПДВ:

169414 грн.

(Сто шістдесят дев'ять тисяч чотириста чотирнадцять) гривень

СЕРТИФІКАЦІЯ

Я, що підписався нижче, засвідчую, що відповідно до проведеного аналізу:

- ✓ викладені в даному Звіті факти відповідають дійсності;
- ✓ виконаний аналіз, висловлені думки і отримані висновки дійсні виключно в межах обумовлених в даному Звіті припущень і обмежуючих умов та є нашою персональною неупередженою думкою;
- ✓ я не маю ні в теперішньому, ні в майбутньому часі якого-небудь інтересу в об'єкті оцінки, що є предметом даного Звіту;
- ✓ моя винагорода ні в якій мірі не пов'язана з оголошенням заздалегідь обумовленої вартості, або тенденції у визначенні вартості на користь замовника, з досягненням заздалегідь обумовленого результату або з подальшими подіями;
- ✓ завдання на оцінку не засновувалося на вимозі визначення обумовленої ціни або схваленні кредиту;
- ✓ я засвідчую, що відповідно до даних, що є у нас, приведені в Звіті аналіз, думки і висновки отримані, а сам Звіт складений відповідно до вимог норм Кодексу етики і ЄДИНИХ ПРОФЕСІЙНИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ Українського товариства оцінювачів;
- ✓ наведена оцінка була виконана з урахуванням всіх обмежувальних умов і передумов, накладених специфікою початкової задачі. Такого роду обмеження впливали на аналіз, думки і висновки, викладені в Звіті.
- ✓ у особи, що підписала цей Звіт, не було особистої зацікавленості або будь якої упередженості в методі до оцінки об'єкта, що розглядається в наведеному Звіті, або відносно сторін, що мають до нього відношення.

Оцінювач



С.М.Кондратєв

(Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача 349, Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів 10359 від 27.08.13 р.)

Звіт про оцінку вартості будівлі об'єкта нерухомості (Будівля А-1 загальною площею 380,3 м², 32 Сарай В загальною площею 39,8 м², Сарай Б загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с. Мала Білозерка, Запорізької області, вулиця Таврійська, 55а..

ДОДАТКИ

1. Копія справа БТІ.
2. Свідоцтва про реєстрацію у Держ. реєстрі

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 344 / 14
суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "29" квітня 2017 р.

Видано

Кондратєву Сергію Миколайовичу

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

Реквізити суб'єкта

71635, Запорізька обл., Василівський район, село Балки, вул. Щорса, буд. 177

(місцезнаходження)

підприємницької діяльності 2216616057

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

Напрями оцінки майна,

щодо яких дозволена

практична оціночна діяльність

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі.

Спеціалізації в межах

(зазначається необхідне)

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

1.2. Оцінка машин і обладнання. 1.3. Оцінка колісних транспортних засобів.

1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність.

напрямів оцінки



В.о. Голови Фонду

Строк дії з "29" квітня 2017 р. до "29" квітня 2020 р.

(зазначається необхідне)

Д. Парфененко

[Handwritten signature]

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



ТОВ «УКРАЇНЬСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА»

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 11599 - ПК

«20» лютого 2020 року

Видане

Кондратєву Сергію Миколайовичу

(прізвище, ім'я та по батькові)

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

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

Голова РДА

Експертний комітет

М. П.

А. О. Єгоров

(підпис, прізвище)

Директор

ТОВ «Українська
комерційна школа»

О. М. Жилинкова

(підпис, прізвище)



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



УКРАЇНЬСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

Фотокопія

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 349

«4» червня 2003 р.

Видане Кондратєву Сергію Миколайовичу

засвідчує, що він успішно склав кваліфікаційний іспит
(рішення Експертної комісії від «07» червня 2003 р., протокол № 02)

та підтверджує його достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна: **«Оцінка об'єктів в матеріальній формі»** та спеціалізаціями в межах напрямку: «Оцінка об'єктів нерухомого майна, у тому числі земельних ділянок», «Оцінка машин, обладнання та окремих видів транспортних засобів».

Голова Фонду державного майна України

М. В. Чечетов

Директор Української комерційної школи

О. М. Жилинкова



БЕЗСТРОКОВЕ



УКРАЇНА

МАЛОБІЛОЗЕРСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
ВАСИЛІВСЬКОГО РАЙОНУ ЗАПОРІЗЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

вул. Центральна 1, с. Мала Білозерка, Василівський район Запорізька область, 71670,

тел. факс: (06175) 54-5-42, тел. 54-3-45

E-mail: 04351831@ukr.net Код ЄДРПОУ 04351831

23.03.2020 № 265/02-01-12

На № _____ від _____

71630 м. Дніпрорудне

вул. Центральна 23, кв. 44.

Кондратьєву Сергію Миколайовичу

Малобілозерська сільська рада відповідно до рішення Малобілозерської сільської ради №62 від 05 березня 2020 року «Про затвердження переліку об'єктів нерухомого майна пропонуваного до здачі в оренду» просить Вас провести незалежну оцінку вартості комунального майна за адресою: 71673 вул. Таврійська 55а, с. Мала Білозерка Василівського району Запорізької області.

Сільський голова

С.В. Вовк

Вик: Науменко (06175)54-5-42



УКРАЇНА
МАЛОБІЛОЗЕРСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
ВАСИЛІВСЬКОГО РАЙОНУ ЗАПОРІЗЬКОЇ ОБЛАСТІ
сьомого скликання
тридцять п'ята сесія

РІШЕННЯ

05 березня 2020 року

№ 62

Про затвердження переліку об'єктів нерухомого майна
пропонованого до здачі в оренду.

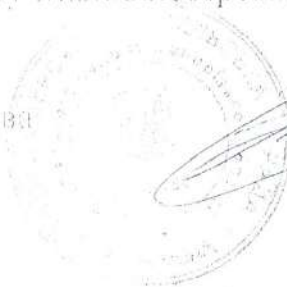
З метою збереження об'єктів комунального майна та забезпечення надходжень до сільського бюджету, керуючись ст.26, ст.29 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Малобілозерська сільська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити перелік об'єктів нерухомого майна, Малобілозерської сільської ради пропонованого для надання в оренду, що додається.
2. Спеціалісту I категорії юристу Малобілозерської сільської ради Науменко О.В. відповідно до законодавства здійснювати заходи спрямовані на передачу в оренду об'єктів комунальної форми власності.
3. Контроль та виконанням даного рішення покласти на спеціаліста I категорії юристу Малобілозерської сільської ради Науменко О.В.

Сільський голова

С.В. Вовк



ЗАТВЕРДЖЕНО

рішення 35-ї сесії сьомого скликання
Малобілозерської сільської ради
від 05 березня 2020 року № 62

**ПЕРЕЛІК ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА, МАЛОБІЛОЗЕРСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ
РАДИ ЩО ПРОПОНУЄТЬСЯ ДЛЯ НАДАННЯ В ОРЕНДУ**

№1. Назва об'єкту пропонуваного до передачі в оренду: «Об'єкт нерухомості»
Місцезнаходження: 71673, вул. Таврійська 55а, с. Мала Білозерка, Василівський район Запорізька область.
Код КОАТУУ: 2320983301
Регіон 052

Орган управління майном: Малобілозерська сільська рада Василівського району Запорізької області.
Код 420

Балансоутримувач: Малобілозерська сільська рада Василівського району Запорізької області.

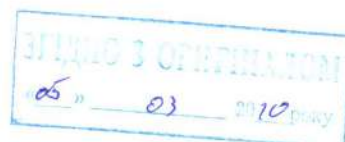
Код ЄДРНОУ: 04331831

Юридична адреса: 71670, вул. Центральна, 1, с. Мала Білозерка, Василівський район Запорізької області.

Пропозиції щодо використання: Комерційне використання для обслуговування магазинів, кафе.

Характеристика: «Об'єкт нерухомості»

Площа м²: 416м²



ПІДНО
25

РКП «Василівське бюро технічної інвентаризації»

Запорізька область
Василівський район

Реєстровий
№ 35382633

Технічний паспорт
на
об'єкт нерухомості

с. М.Білозерка, вул. Тельмана № 55 а

Власник (юридична особа)	Ідентифікаційний номер	Розмір частки власності
Територіальна громада		
с. Мала Білозерка в особі		
Малобілозерської		
сільської ради.	04351831	1

Паспорт виготовлено за станом на

15.10.2010р.

Начальник БТІ

Виконав О.В.Величко
підпис, прізвище

С.М.Дашковський
/підпис, прізвище/



НО З ОРИГІНАЛОМ
03 2010 року

про належність
об'єкту нерухомості

Зареєстровано в реєстрі за № 35382633

№	№ п/п	№ п/п
1		
2		
3		
4		
6		

23

ЗВЕДЕНИЙ АКТ

вартості будівель та споруд

село М. Білозерка

вул. Тельмана № 55 а

Дата та підпис виконавця	№ п - п	Лист або № за планом	Назва об'єктів (будинків, господарських будівель та споруд)	Вартість за станом					
				15.10.2010р.		" " 200 р.		" " 200	
				Будівельна (баланс)	Інвентаризаційна	Будівельна (баланс)	Інвентаризаційна	Будівельна (баланс)	Інвентаризаційна
5	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	1	A	Будівля						
	2	B	Сарай						
	3	B	Сарай						
12.2011	4	Г	Вбиральня						
Лід В.І.		Д	Вбиральня						
	6	№1.2	Огорожа						

2010 р. 15.10.	Вартість:	Будівельна (балансова)		 (підпис)
		Інвентаризаційна		
200 р.	Вартість:	Будівельна (балансова)		Нач. МП
		Інвентаризаційна		(підпис)
23	23	2010	Будівельна (балансова)	Нач. МП
		Інвентаризаційна		(підпис)

25 05 2010

2

[illegible]

Технічний опис будівель

	Найменування будівель	Рік побудови	Кількість поверхів	Технічний опис						Площа основи	Висота в м	Об'єм в м³
				Фундамент	Стіни	Дач	Перекриття	Підлога	Інженерне обладнання			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	Будівля		1	Цегл.	Цегл.	Шифер.	Плиты з/б	Дер.	Ел-ка	354,3	3,2	1134
a	Прибудова		1	Цегл.	Цегл.	Шифер.	Дерев.	Дерев.	Ел-ка	28,8	3,0	86
a¹	Прибудова		1	Цегл.	Цегл.	Шифер.	Дерев.	Дерев.	Ел-ка	28,6	3,0	86
a²	Прибудова		1	Цегл.	Цегл.	Шифер.	Дерев.	Дерев.	Ел-ка	26,8	2,1	56
a³	Прибудова		1	Цегл.	Цегл.	Шифер.	Дерев.	Дерев.	Ел-ка	27,2	2,1	57
пр	Підвал			-	Цегл.	-	Бетон.	Бетон.	Ел-ка	9,4	2,8	26
Б	Сарай		1	Цегл.	Шл/бл.	Шифер.	-	Бетон.		11,5	2,0	23
В	Сарай		1	Цегл.	Цегл.	Шифер.	-	Бетон.		51,0	2,8	143
	Підвал під В				Цегл.	*	Бетон.	-		33,7	2,8	94

Перевірив *Н.І.Тібор*

Виконав *О.В.Величко*

Літ.
за
план
м
А
Б
В
Г
Д
№1.

ЗГІДНО З ОПРИГІНАЛОМ

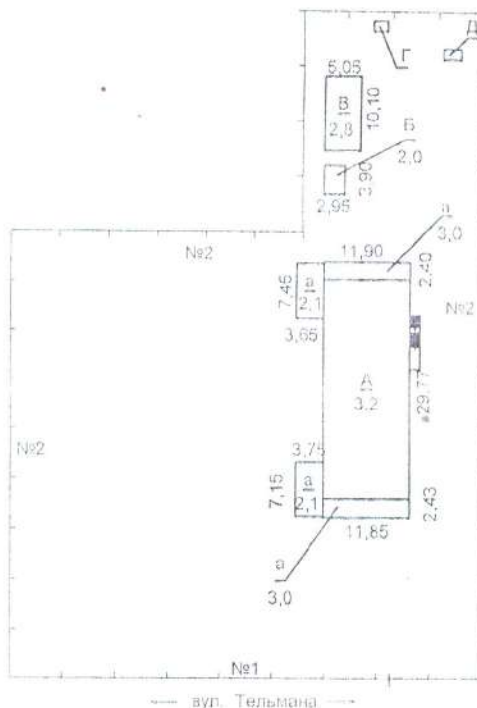
«23» 08 2010

15.10.2010 р.

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

с. М.Білозерка, вул. Тельмана № 55а

МАСШТАБ 1 : 1000



вул. Тельмана

Виконав О.В.Величко

Перевірив Н.І.Тібор

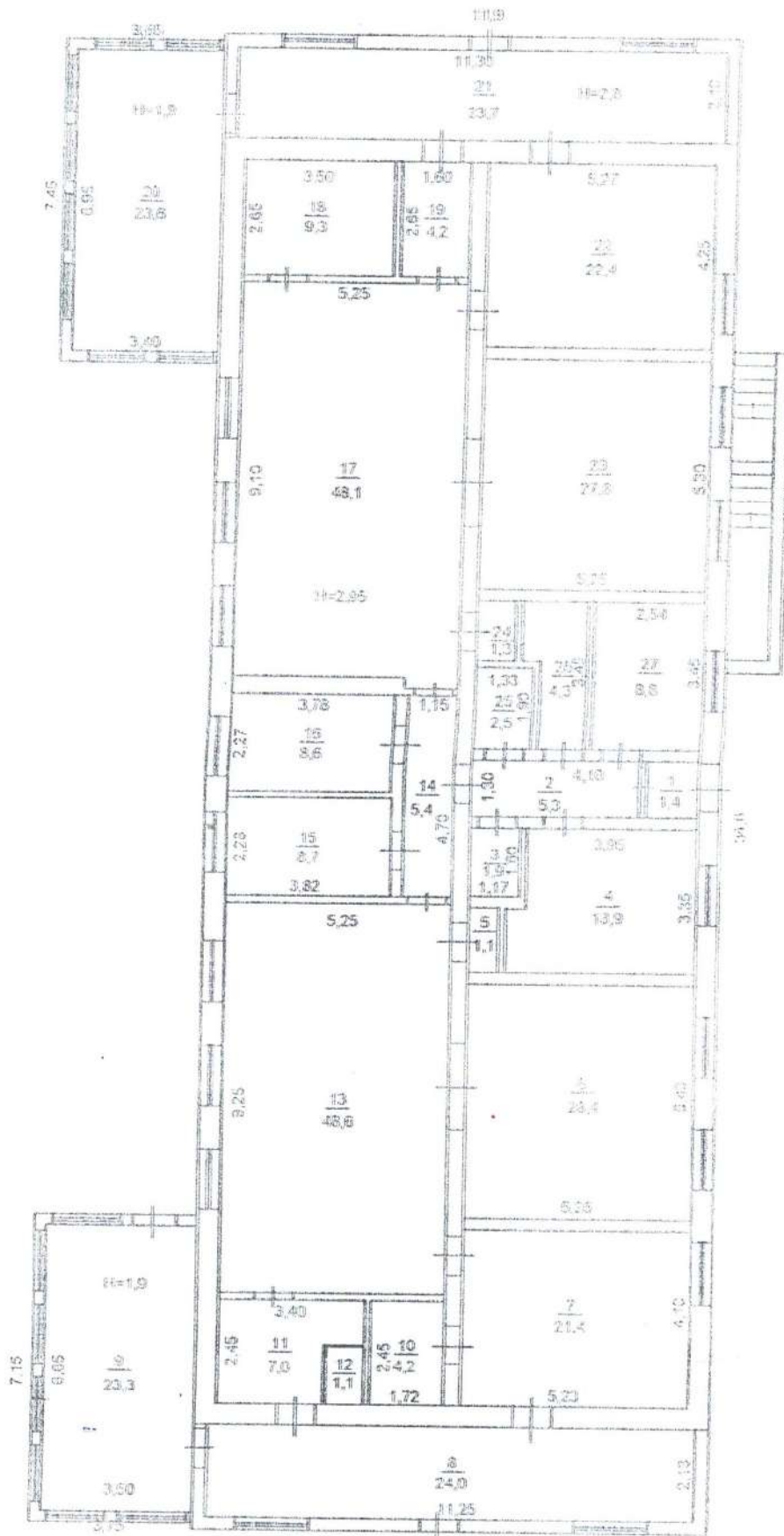
15.10.2010 р.

Літ. за плано м	Експлікація Назва будинку господарських будівель та споруд
А	Будівля
Б	Сарай
В	Сарай
Г	Вбиральня
Д	Вбиральня
№1.2	Огорожа

Загальна площа	Площа земельної ділянки, у т. ч.							Прим
	Під будівлями			Під двором	Під садом		Під. городом	
	Усього	Під. жил. буд.	Під. госп. буд.		Фрук. дер.	Декор. дер.		
	537,8							

Василівське районне бюро технічної інвентаризації		
Нач. БТІ	С.М. Дашковський	
Виконав	О.В.Величко	
Перевірив	Н.І.Тібор	
15.11.2010р.		

ПІДПИСАНО З ОРИГІНАЛУ
15.10.2010





СВІДОЦТВО про право власності



НА НЕРУХОМОЕ МАЙНО

Запорізька обл., Василівський р., с. Мала Білозерка

06.12.2011

Малобілозерська сільська рада

Тип об'єкта:

об'єкт нерухомості

Адреса об'єкта:

Запорізька обл., Василівський р., с. Мала
Білозерка, вулиця Тельмана, будинок 55а

Власники	Форма власності	Частка
Територіальна громада с. Мала Білозерка в особі Малобілозерської сільської ради.	комунальна	1/1

Опис об'єкта:

- Будівля, А-1, загальна площа 380,3 кв.м.;
- Сарай, Б, загальна площа 8,9 кв.м.;
- Сарай, В, загальна площа 39,8 кв.м.;
- Вбиральня, Г;
- Вбиральня, Д;
- Огорожа, 1,2;

Підстава:

рішення

Дата:

14.12.2010

Номер:

196

Сільський голова

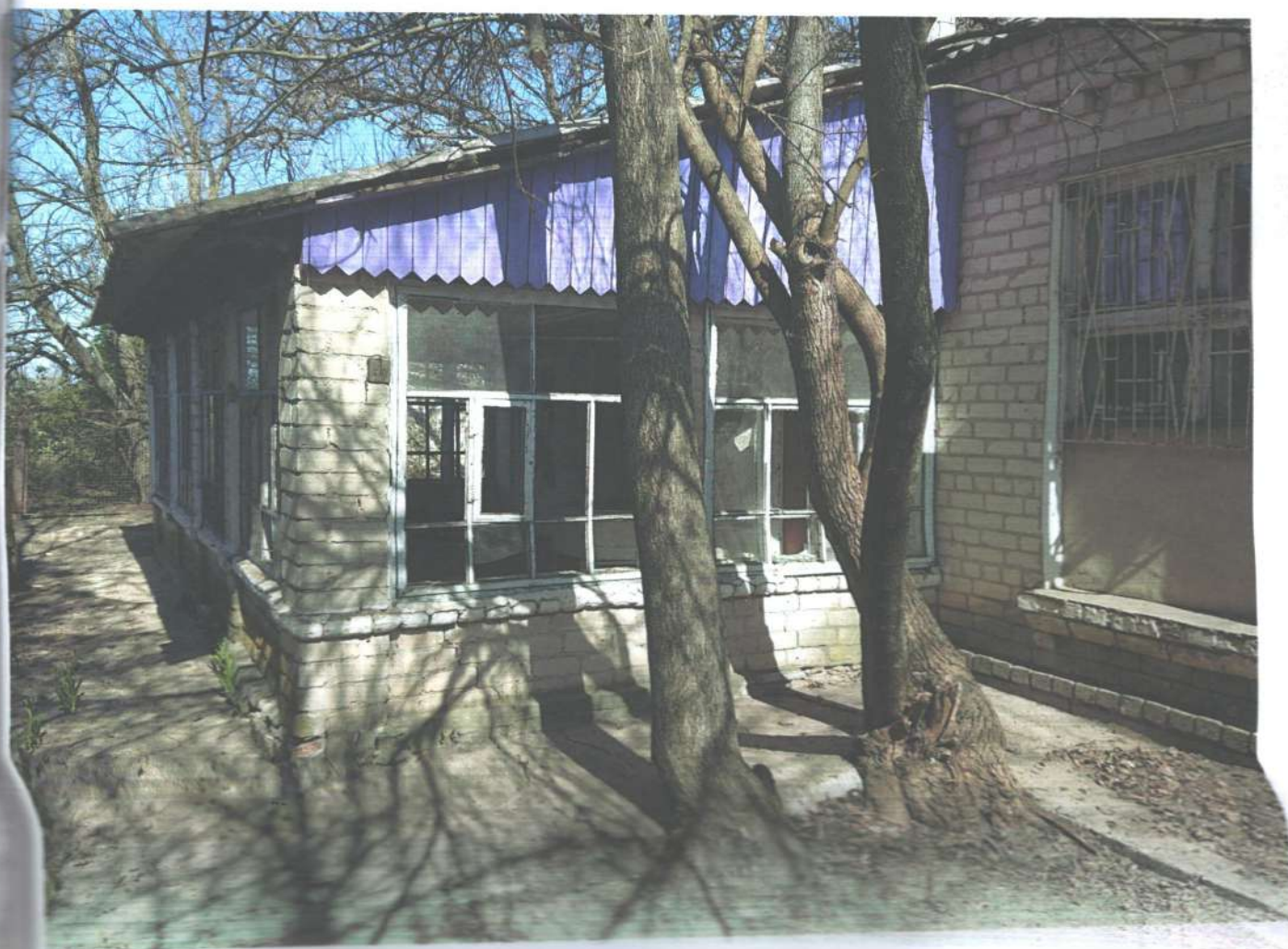
Т.Н. Жаховська

Т.Н. Жаховська

ЗГІДНО З ОРІГІНАЛОМ

«25» 03 2010 року

Серія 1/1 № 590517









В документі пронумеровано,
Пронумеровано 51 листів та скріплені
підписом ФОП Кондратов С.М.

С
Кондратов

РЕЦЕНЗІЯ

на звіт про незалежну оцінку

будівля об'єкта нерухомості (Будівля (А-1) загальною площею 380,3 м², Сарай (В) загальною площею 39,8 м², Сарай (Б) загальною площею 8,9 м²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Василівського району, Запорізької області, вулиця Таврійська(Тельмана), 55а., яка на праві власності належить територіальній громаді с.Мала Білозерка в особі Малобілозерської сільської ради

Загальна частина

Об'єкт рецензування	Будівля об'єкта нерухомості (Будівля (А-1) загальною площею 380,3 м ² , Сарай (В) загальною площею 39,8 м ² , Сарай (Б) загальною площею 8,9 м ²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Василівського району, Запорізької області, вулиця Таврійська(Тельмана), 55а., яка на праві власності належить територіальній громаді с.Мала Білозерка в особі Малобілозерської сільської ради
Напрямок та спеціалізація оцінки майна	Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки

Відомості про суб'єкта оціночної діяльності, який здійснив оцінку

Суб'єкта оціночної діяльності та його ідентифікаційний код за ЄДРПОУ	Суб'єкт оціночної діяльності – Фізична особа підприємець Кондратев С. М. інд. 2216616057
Адреса (місцезнаходження, місце проживання)	71635, Запорізька обл., Василівський район, с. Балки, вул. В. Чабаненка, 177
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №374/17 від 29.04.2017-р. виданий Фондом Державного майна України

Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку

Оцінювач	Кондратев Сергій Миколайович
Кваліфікаційні документи оцінювача	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 349, від 07.06.2003 року, видане ФДМУ / ТОВ «Українська комерційна школа» Сертифікат №374/17 від 29.04.2017 р. виданий Фондом Державного майна України Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 11599-ПК від 20.02.2020 р., ФДМУ/ ТОВ «Українська комерційна школа»
Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів	Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів №10359 від 27.08.2013 р.

Відомості про рецензента.

Рецензент	Суб'єкт оціночної діяльності – Фізична особа підприємець Беззубенко Роман Петрович
Кваліфікаційні документи	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 6417, від 25.10.2008 року, видане ФДМУ / Харківський центр науково-технічної інформації Сертифікат № 593/18 від 31.07.2018 р. виданий Фондом Державного майна України Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 3191-ПК від 06.02.2019 р., ФДМУ/ Харківський центр науково-технічної інформації
Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів	Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 7658 від 29.07.2009 року.
Строк практичної діяльності з оцінки майна	З 2009 року

За результатами рецензування звіту про оцінку майна встановлено таке:

№	Складові елементи (показники) звіту про оцінку майна, які оцінюються рецензентом	Характеристика складових елементів, їх відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна
1	Об'єкт оцінки	Будівля об'єкта нерухомості (Будівля (А-1) загальною площею 380,3 м ² , Сарай (В) загальною площею 39,8 м ² , Сарай (Б) загальною площею 8,9 м ²), що розташовані за адресою: с.Мала Білозерка, Василівського району, Запорізької області, вулиця Таврійська(Тельмана), 55а., яка на праві власності належить територіальній громаді с.Мала Білозерка в особі Малобілозерської сільської ради
2	Дата оцінки	27.04.2020 р.
3	Мета оцінки	Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки
4	Вид вартості (база оцінки)	Ринкова
5	Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування	Доходним методом
6	Обмеження щодо застосування результатів оцінки (у разі наявності)	Відсутні
7	Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку майна	169 414 грн.(Сто шістдесят дев'ять тисяч чотириста чотирнадцять) гривень без ПДВ.
8	Дата складання рецензії	29.04.2020 р.
9	Склад вихідних даних, копії яких містяться у додатках до звіту про оцінку майна, та інша інформація, використана у звіті про оцінку майна, фотографії об'єкта оцінки та його складових	У додатках до звіту надані копії документів в яких містяться склад вихідних даних та інша інформація, використана у звіті про оцінку майна, фотографії об'єкта оцінки та його складових.
10	Наявність переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка	Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12.07.2001 р., № 2658- ІІІ; Національний стандарт №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" затвердженого Постановою КМУ від 10.09.2003 р., №1440; Національний стандарт №2 "Оцінка нерухомого майна" затвердженого Постановою КМУ від 28.10.2004 р., №1442 Закон України «Про оренду державного і комунального майна» Збірник укрупнених показників відновної вартості будівель та споруд» «Методика оцінки об'єктів оренди» затверджена Постановою КМУ №629 від 10.08.1995 р. Інші законодавчі акти України та нормативні і додаткові матеріали
11	Наявність аналізу зовнішніх факторів та ринку подібного майна	Проведений аналіз зовнішніх факторів та ринку подібного майна.
12	Наявність аналізу існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найбільш ефективного використання	У звіті проведений аналіз існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов найбільш ефективного (раціонального) використання
13	Наявність розрахунків, що відповідають	Проведені оцінювачем розрахунки відповідають

методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість	методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість
14 Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка	Припущення, що викладені оцінювачем є обґрунтованими
15 Висновок про вартість та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Висновок про вартість майна, що оцінювалось відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна

Висновки рецензента

Висновок про обґрунтованість виконавцем типу вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Звіт в цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна
Висновок про зібрані виконавцем звіту вихідні дані та іншу інформацію, необхідну для оцінки майна	Вихідні дані та інша інформація, використані в звіті є достатньою для проведення оцінки майна
Висновок про відповідність і правильність застосування під час проведення оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також обґрунтованість зроблених припущень	Звіт містить розділи, що розкривають зміст проведених процедур оцінки. При визначенні вартості нерухомого майна базовим підходом був обраний доходним методом
Загальний висновок	Звіт в цілому відповідає вимогам нормативно – правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що ніяк не вплинули на достовірність оцінки.

Рецензент



Р.П. Безzubенко
(розшифрування підпису)

29.04.2020р.
(дата складання рецензії)

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 563118

суб'єкта опіночної діяльності

Дата видачі "31" червня 2018 р.

Віддано

Безумовенку Роману Петровичу

Відомо, що вказаний суб'єкт опіночної діяльності - суб'єкт опіночної діяльності

Земельний суб'єкт

67704, Одеська обл., Віпорог-Ізмірський р-н, с. Віпорог, вул. Жовтнева, буд. 32, кв. 1

м. Черкаська обл.

Підприємство "Відомості"

3011006194

Земельний суб'єкт опіночної діяльності - суб'єкт опіночної діяльності

Підприємство "Відомості"

Земельний суб'єкт опіночної діяльності

Підприємство "Відомості"

Підприємство "Відомості"

Земельний суб'єкт опіночної діяльності

Підприємство "Відомості"

1.1. Опіночна діяльність суб'єкта опіночної діяльності - суб'єкта опіночної діяльності

1.2. Опіночна діяльність суб'єкта опіночної діяльності - суб'єкта опіночної діяльності

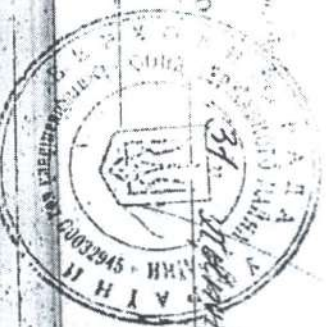
1.3. Опіночна діяльність суб'єкта опіночної діяльності - суб'єкта опіночної діяльності

Підприємство "Відомості"

Сторінка 3 "31" червня 2018 р.

Голова Фонду

І. Білоус



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



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

ПОСВІДЧЕННЯ
ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА
МФ № 3191-ПК

Видане

Беззубенку Роману Петровичу

"06" лютого 2019 року

(прізвище, ім'я та по батькові)

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

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

Голова
Експертної
комісії



Є. В. Астахов
(ініціали, прізвище)

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



Є. В. Рябов
(ініціали, прізвище)

Прошито, пронумеровано та
скріплено печаткою

7/сш/аркуша (ів)

Р.П.Беззубенко

