

ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУП»

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 654/21 від 31.08.2021 року
49000, м. Дніпро, вул. Святослава Хороброго, буд. 44, офіс 764

"Затверджую" директор

ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУП»



Свірідов В.В.

З В І Т

про оцінку майна
ринкової вартості нерухомості:

Нежитлова будівля-автомийка літ. А, загальною площею 452,74 кв.
м., розташована за адресою: м. Київ, вул. Дніпровська набережна,
буд. 22,

власником якої є **ТОВ «КАРГОНІС ГРУП»**

рік-2021

ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП»

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 654/21 від 31.08.2021 року

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Об'єкт:	Нежитлова будівля-автомобілька літ. А, загальною площею 452,74 кв. м., розташована за адресою: м. Київ, вул. Дніпровська набережна, буд. 22
Форма власності: приватна, на підставі:	Договір купівлі-продажу від 12.03.2021 року, р. №123; Договір купівлі-продажу від 12.03.2021 року, р. №125.
Загальна площа, кв. м.:	452,74
Житлова площа, кв. м.:	-
Замовник:	ТОВ «КАРГОНІС ГРУП»
Власники:	ТОВ «КАРГОНІС ГРУП»
Форма власності:	Приватна
Мета оцінки:	Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки для цілей оподаткування та нарахування сплати інших платежів згідно чинного законодавства

Вартість об'єкту оцінки визначена на основі порівняльного підходу

Суб'єкт оціночної діяльності: ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП»

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності

№ 654/21 від 31.08.2021 року

Офіційний курс НБУ:

26,33 грн./ дол. США

Дата оцінки:

29.10.2021 року

Дата звіту:

29.10.2021 року

ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП»

Експерт оцінювач:



Свєрідов Віталій Володимирович
Безкровний Володимир Юрійович

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

МФ №36 від 22.05.2021 року

Строк дії оцінки до

шість місяців з дати оцінки

Ринкова вартість об'єкту оцінки для цілей оподаткування складає:

14 520 300 (Чотирнадцять мільйонів п'ятсот двадцять тисяч триста) грн 00 коп, без ПДВ

ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП»

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 654/21 від 31.08.2021 року

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ

об'єкт оцінки:	Нежитлова будівля, одноповерхова, загальною площею 452,74 м ²
Замовник оцінки:	ТОВ «КАРГОНІС ГРУП»
Власник:	ТОВ «КАРГОНІС ГРУП»
Розташування об'єкту оцінки:	м. Київ, Дніпровська набережна, буд. 22
Мета оцінки:	Визначення ринкової вартості майна для вчинення цивільно-правових дій
База оцінки:	Ринкова вартість об'єкту.
Функція звіту:	Консультування Замовника щодо найбільш ймовірної вартості об'єкта оцінки.
Форма звіту:	Письмова оповідальна
Валюта оцінки:	Гривня. На дату оцінки 1\$ долар = 26,3265 гривень за курсом НБУ.
Ефективна дата оцінки:	29 жовтня 2021 року
Суб'єкт оціночної діяльності:	ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП» Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 654/21 від 31.08.2021 року

ВСТУП

Незалежна оцінка вартості нежилі приміщення здійснювалася у відповідності з договором від 29 жовтня 2021 р., укладеного з ТОВ «КАРГОНІС ГРУП», надалі – **Замовник** та ТОВ «ТОСКОР», надалі – **Суб'єкт оціночної діяльності**.

Визначення стандарту вартості. В якості бази оцінки в роботі використовується поняття ринкова вартість, яка визначена згідно вимог Національних стандартів оцінки №1, №2.

Оцінка проводилася на основі загальноприйнятих у світовій практиці методик та стандартів оцінки нерухомості та бізнесу з урахуванням досвіду експерта-оцінювача по оцінці об'єктів нерухомості на території України. Незалежна оцінка нежилого приміщення та складання звіту здійснювались з урахуванням вимог законодавчих та директивних документів:

1. Національний стандарт оцінки №1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”. (Постанова КМУ №1440 від 10.09.2003 р.).

2. Національний стандарт №2 “Оцінка нерухомого майна” постанова КМУ 1442 від 20.10.2004 р.

3. Закон України “Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність” № 2658 – 111 від 12.07.2001 р.

4. “Методика оцінки вартості майна під час приватизації”, затверджене Постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. №1891 зі змінами та доповненнями.

5. “Правила оцінки фізичного зносу житлових будинків”, Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України № 52.

6. Міжнародні Стандарти Оцінки:

7. “Норми професійної діяльності оцінювача” утв; Радою УТО, (протокол №7 від 11.04.95р.). В ході оцінки була вивчена відповідна технічна документація, зібрані дані про знос елементів та конструкцій, проаналізовані дані про оцінку аналогічних об'єктів та рівень цін на ринку м. Києва. Робота по оцінці – збір та обробка необхідних матеріалів, розрахунки – здійснювались у жовтні 2021 р. Оцінка об'єкту дійсна станом з 29 жовтня 2021 р. У звіті при визначенні вартості за одиницю вимірювання взято гривню. На дату оцінки 1 долар США становив 26,3265 гривень за курсом Національного Банку України.

1. ДОПУЩЕННЯ І ОБМЕЖУВАЛЬНІ УМОВИ

Замовник і Експерт 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 має силу тільки в тому випадку, коли він представлений повністю і використовується з метою, вказаною вище.

➤ **Конфіденційність**

Замовник має право посилатися на висновки, викладені в цьому Звіті, і використовувати його виключно з вказаною метою. Експерт зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, та всіх висновків, що містяться у цьому Звіті.

➤ **Відповідальність**

Експерт підтверджує, що послуги були надані згідно з професійними стандартами і що для виконання замовлення були призначені фахівці кваліфікації, яка відповідає ступеню складності даної роботи. Адміністрація Замовника несе відповідальність за всі юридично значущі рішення, прийняті ним в зв'язку з даним Звітом, а також за використання результатів оцінки з метою, не передбаченою завданням і функцією цієї роботи. Експерт працював як незалежний підрядник. Його винагорода ніяк не вплинула на думки відносно вартості об'єкта, що оцінюється. Звіт про експертну оцінку являє 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 Експерту та по заяві Експерта буде захищати його від витрат або зобов'язань, які можуть бути висунені третіми особами, якщо їх позови виникнуть внаслідок неправомірного використання результатів даної роботи.

Експерт 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. Експерт 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 Експерт 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.

Експерт 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, замірів, спостережень, вивчення необхідної технічної і бухгалтерської документації, тощо. Експерт 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

Експерт 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, виконана в даному Звіті.

➤ Маркетинговий час

Маркетинговий час (термін використання цього Звіту) – 6 місяців за умов стабільної політичної, економічної та фінансової ситуації в Україні.

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

- ❖ заключення договору на оцінку;
- ❖ огляд Об'єкта та збір вихідних даних про нього;
- ❖ збір та обробка іншої суттєвої інформації, необхідної для застосування обраних методичних підходів;
- ❖ аналіз інформаційних джерел 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 обраній базі оцінки;
- ❖ узгодження результатів оцінки, отриманих із застосування різних методичних підходів та методів;
- ❖ складання звіту про оцінку майна.

2. ОСНОВНІ ПОНЯТТЯ І ТЕРМІНОЛОГІЯ

Стосовно до даного звіту, оцінювачем використовуються наступні поняття і термінологія:

База оцінки – комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна.

Об'єкт оцінки – майно і майнові права, які підлягають оцінці.

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

Будівля – споруда, в якій розташовані приміщення, призначені для життєдіяльності людини, у тому числі проживання, збереження окремих видів матеріальних цінностей, виробництва тощо.

Приміщення – частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу та виходу з нього.

Невід'ємне поліпшення нерухомого майна - результати заходів, спрямованих на покращання фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких призведе до зменшення ринкової вартості відповідно земельної ділянки та (або) земельних поліпшень.

Надлишкове поліпшення нерухомого майна - результати заходів, спрямованих на зміну фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких не призведе до зміни ринкової вартості земельної ділянки та (або) земельних поліпшень. Вартість надлишкових

поліпшень є позитивною різницею між витратами на заміщення (відтворення) та приростом ринкової вартості, що зумовлений такими витратами.

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

Оцінювач – громадяни країни, іноземці, особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит і отримали кваліфікаційне свідоцтво.

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

Підходи до оцінки – загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.

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

Об'єкти оцінки у матеріальній формі – нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно.

Метод оцінки – спосіб визначення вартості майна, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід.

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

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

Ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна 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.

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

Знос – втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяється на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний і функціональний зноси можуть бути такими, що технічно усувається, і такими, що не усувається, або усунення його є економічно не доцільним.

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.

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

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.

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

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

Ставка капіталізації – коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта, виходячи від його очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому.

2.1. Обґрунтування вибору бази оцінки

Для оцінки вартості Об'єкта в даній роботі Оцінювач вважає доцільним використання ринкової бази оцінки, враховуючи подальше призначення результатів оцінки – Визначення ринкової вартості майна, достатню інформацію про об'єкт оцінки та достатню ринкову інформацію, що може бути використана для визначення його ринкової вартості.

2.2 Суттєві припущення

Даний Звіт виконаний, виходячи з припущення того, що вказана власність керується типовим власником на умовах максимального задоволення своїх інтересів.

При здійсненні розрахунків Оцінювачі проводили аналіз найбільш ефективного використання, і відповідно робили припущення щодо цього використання.

Не проводився спеціальний юридичний аналіз майнових прав на об'єкт оцінки, що розглядається, не здійснювалася експертиза представлених Замовником правовстановлюючих документів. При проведенні оцінки, всі матеріали, отримані від Замовника і відповідних підрозділів, розглядалися як достовірні. Припускалося, що об'єкт є вільним від будь-яких додаткових сервітутів.

У тих випадках, коли Оцінювачі не мали в своєму розпорядженні документально підтвердженої інформації на предмет техніко-економічних показників, кількісних і якісних параметрів та інших даних, аналіз і розрахунки здійснювалися відповідно до діючих нормативів, даних аналогічних об'єктів та розрахунків Оцінювачів.

Вартість майна визначена за умови того, що вона не обтяжена борговими зобов'язаннями, а також не враховує будь-які інтереси третіх осіб.

Всі розрахунки у звіті виконані у валюті формування грошових потоків (грн. та дол. США), при цьому, отримані значення вартості були очищені від будь-яких прямих та непрямих податків. Всі інші припущення приведені у відповідних розділах цього Звіту.

2.3. Обмежувальні умови

Даний звіт має юридичну силу виключно у випадку його розгляду у повному обсязі (включно із додатками, які є невід'ємною частиною звіту), відповідно до законодавства України з оціночної діяльності.

Питання, не вирішені Національними стандартами оцінки та Постановами КМУ щодо методик оцінки майна, що знаходиться як у приватній, так і у загальнодержавній власності або належить територіальним громадам, можуть бути з'ясовані шляхом застосування положень Міжнародних стандартів оцінки (MSO та/або RICS).

Дане твердження ґрунтується на тій обставині, що у преамбулі всіх національних стандартів зазначається факт їх розробки на підставі саме цих міжнародних документів, які, за загальною світовою та українською практикою мають застосовуватись до внутрішнього законодавства в разі виникнення суперечностей або неповноти висвітлення окремих оціночних положень у вітчизняному законодавстві.

Таким чином, в разі відсутності у вітчизняному законодавстві з оціночної діяльності безпосередніх посилань на порядок застосування окремих положень оцінки майна та проведення відповідних розрахунків, Оцінювачами застосовуються положення міжнародних стандартів MSO та RICS.

Відповідно до Методичних рекомендацій з "Розробки експертних методик: зміст, структура, оформлення (з урахуванням міжнародних стандартів систем управління якістю, адаптованих в Україні)", розроблених в 2015 році Київським науково-дослідним інститутом судових експертиз Міністерства юстиції України, Державним науково-

дослідним експертно-криміналістичним центром МВС України та Українським науково-дослідним інститутом спеціальної техніки та судових експертиз СБУ:

"Щодо будови методики конкретного експертного дослідження, то вона також має свої особливості. Ця методика щільно пов'язана з процесом експертного пізнання, є його невід'ємною частиною.

Кожна конкретна методика розробляється експертом на основі загальної експертної методики і тому будується в залежності від рівнів, етапів стадій дослідження. У той же час, обираючи найбільш прийнятний спосіб вирішення конкретного завдання, експерт керується й знанням окремих методик, по можливості застосовуючи їх у процесі дослідження.

Проте жодне експертне дослідження не може здійснюватись тільки за допомогою розроблених окремих методик. Будь яка експертна задача містить у собі елемент невизначеності й тому у тому чи іншому ступені вимагає від експерта самостійного, творчого підходу, а це, у свою чергу, визначається на структурі методики конкретного дослідження. Тому методика конкретного експертного дослідження сполучає у собі заздалегідь розроблені алгоритми та створені самим експертом у процесі роботи евристичні (творчі) способи вирішення завдання" (Грановский Г. Л. Классификация и общая характеристика экспертных алгоритмов / Г. Л. Грановский // Проблемы теории судебной экспертизы. – М.: ВНИИСЭ, 1980. – Вып. 44) (стор. 14 даних методичних рекомендацій).

Виходячи з вищенаведеного, отриманий експертним шляхом результат оцінки не є стиглим фактом, а відображає лише суб'єктивну, професійну думку Оцінювачів о найбільш вірогідній справедливій вартості об'єкта оцінки, заснованої на обставинах та ринкових умовах, що склалися на дату проведення оцінки.

В силу ймовірнісної природи ринку, недостатності вихідної інформації, невизначеності очікувань ринку і неоднозначності прогнозів експертів та інших факторів невизначеності, визначення ринкової вартості не може бути виконане абсолютно точно. Наведена в звіті підсумкова величина ринкової вартості є наближеним значенням величини ринкової вартості. Повторна оцінка, виконана іншими оцінювачами, може відрізнятись від результату даного звіту на ту чи іншу величину. Така відмінність, якщо вона не виходить за межі зазначеної в звіті похибки (невизначеності), не може свідчити про те, що викладена у звіті величина ринкової вартості є помилковою.

Значення вартості, що визначалась в Звіті, відноситься до всього об'єкта оцінки в цілому. Будь-яке співвідношення частини вартості з частиною або елементом об'єкта оцінки є неправомочним, якщо це не обумовлено у Звіті.

Прогнози, що містяться у цьому Звіті, зроблені з урахуванням поточних ринкових умов, що впливають на зміну попиту і пропозиції на власність.

При застосуванні порівняльного та доходного підходів, у зв'язку із відсутністю об'єктивних даних, які характеризують фактичні операції купівлі-продажу та оренди подібної власності, Оцінювачами використовувались дані щодо пропозицій купівлі-продажу та надання в орендне користування подібної власності.

Фотоматеріали представлені в даному Звіті виключно з метою ілюстрації об'єкта оцінки і не можуть характеризувати конкретні чинники фізичного зносу майна, що складає об'єкт оцінки.

Строк дії даного Звіту приймається рівним 6 місяцям, за умови стабільної фінансової ситуації в Україні.

Результати оцінки об'єкту можуть бути використані виключено з метою, яка визначена у резюме даного Звіту.

Замовник Звіту відповідає за всі юридично суттєві рішення, що прийняті ним в зв'язку із даним Звітом. Звіт являє собою незалежне судження Оцінювачів, яке само по собі не породжує ніяких правових наслідків щодо об'єкту оцінки.

ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПІ»

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 654/21 від 31.08.2021 року

В зв'язку з тим, що Оцінювачі не можуть спрогнозувати податковий статус власника та можливих покупців (орендарів) об'єкта оцінки на майбутні дати здійснення трансакцій, вартість об'єкту оцінки визначена без врахування податку на додану вартість (ПДВ). При цьому, значення ринкових мультиплікаторів лишаються незмінними.

3. ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ

Типовим умовам здійснення оцінки з погляду конкретних об'єктів власності відповідають ринкові бази оцінки. В інших випадках, якщо умови майбутньої угоди специфічні, як правило, визначаються неринкові бази оцінки. При виборі бази оцінки за основу експертизою прийняте положення об'єкта на ринку нерухомості, його специфічні особливості і законодавчі вимоги до нього. Виходячи з викладеного, була обрана ринкова база оцінки.

Ринкова база оцінки представлена ринковою вартістю.

Ринкова вартість - вартість, по якій можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за договором, укладеному між покупцем і продавцем після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна зі сторін діяла зі знанням справи, розважливо і без примуса.

Ціль оцінки - визначення ринкової вартості нежитлової будівлі розташованого за адресою: м. Київ, Дніпровська набережна, буд. 22.

В процесі проведення оцінки були використані наступні документи:

1. Ксерокопія право установчого документу.
2. Ксерокопія технічного паспорту.
3. Дані про ціни подібних житлових приміщень, що склалися на ринку на момент оцінки (інформаційний бюлетень, газета "Aviso", журнал "Вестник Недвижимости", інтернет-сайти).

Вся інформація, що була отримана Оцінювачем від замовника та інших джерел, розглядалася як достовірна і як така, що не потребує спеціальної перевірки. Оцінювач не несе відповідальності за надану інформацію.

4. ПРОЦЕС ОЦІНКИ

Даний Звіт є стислим оповідальним звітом про незалежну оцінку, що відповідають вимогам стандартів. Був проведений аналіз усієї необхідної інформації для того, щоб прийти до висновку про вартість. Остаточна величина вартості була отримана шляхом узгодження величин вартості, отриманих на підставі підходів до оцінки.

Процедура оцінки включала: вивчення ситуації на ринку.

Визначення виду вартості нежилі приміщення відповідно до умов угоди.

Складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку.

Збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки.

Визначення найбільш ефективного використання нежилі приміщення.

Вибір та обґрунтування методичних підходів.

Визначення вартості нежилі приміщення за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку.

Складання звіту про оцінку.

Незалежна оцінка приміщення здійснюється на основі таких методичних підходів:

- аналогів продажу, порівняння;

При проведенні незалежної оцінки приміщення використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

5. ОБҐРУНТУВАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ, МЕТОДІВ ТА ОЦІННИХ ПРОЦЕДУР

До загальних принципів оцінки майна відносяться такі принципи:

принцип корисності, який ґрунтується на врахуванні того, що майно має вартість тільки у випадках, якщо воно корисне потенційному власнику або користувачу;

принцип попиту і пропозиції, який відображає співвідношення між пропозицією та попитом на подібне майно;

принцип заміщення, який передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання майна не сплачується сума більша за мінімальну ціну майна подібної корисності, що продається на ринку;

принцип очікування, який передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається величиною економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним;

принцип внеску (граничної продуктивності), який передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів як праця, управління, капітал та земля, який є пропорційним їх внеску у загальний дохід;

принцип найбільш ефективного використання, який полягає в врахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання.

При визначенні вартості об'єктів нерухомості загальноприйнятими у світовій практиці вважаються наступні основні підходи незалежної оцінки:

- витратний підхід;- порівняльний підхід;- дохідний підхід.

Кожний із зазначених підходів приводить до одержання певних цінових характеристик об'єкту. Порівняльний аналіз дає змогу зважити переваги і недоліки кожного із використовуваних підходів і встановити остаточну ринкову ціну об'єкту на основі даних того підходу чи підходів, які на думку Суб'єкта оціночної діяльності є найбільш надійними.

Вибір і застосування того чи іншого методу (методів) визначається оцінювачами у залежності від конкретних обставин, пов'язаних з конкретними об'єктами оцінки, а також в залежності від наявності адекватної інформації на ринку нерухомості для застосування того чи іншого підходу.

Витратний підхід доцільно застосовувати при оцінці нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого обмежений. У зв'язку з розвитим вторинним ринком нежитлової будівлі і наявністю інформації про пропозиції продажу й оренди об'єктів порівняння, витратний підхід не застосовувався, тому що він не відбиває ринкову вартість і не відповідає мети оцінки.

Дохідний підхід базується на обліку принципів найбільш ефективного використання і чекання, 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 і непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку).

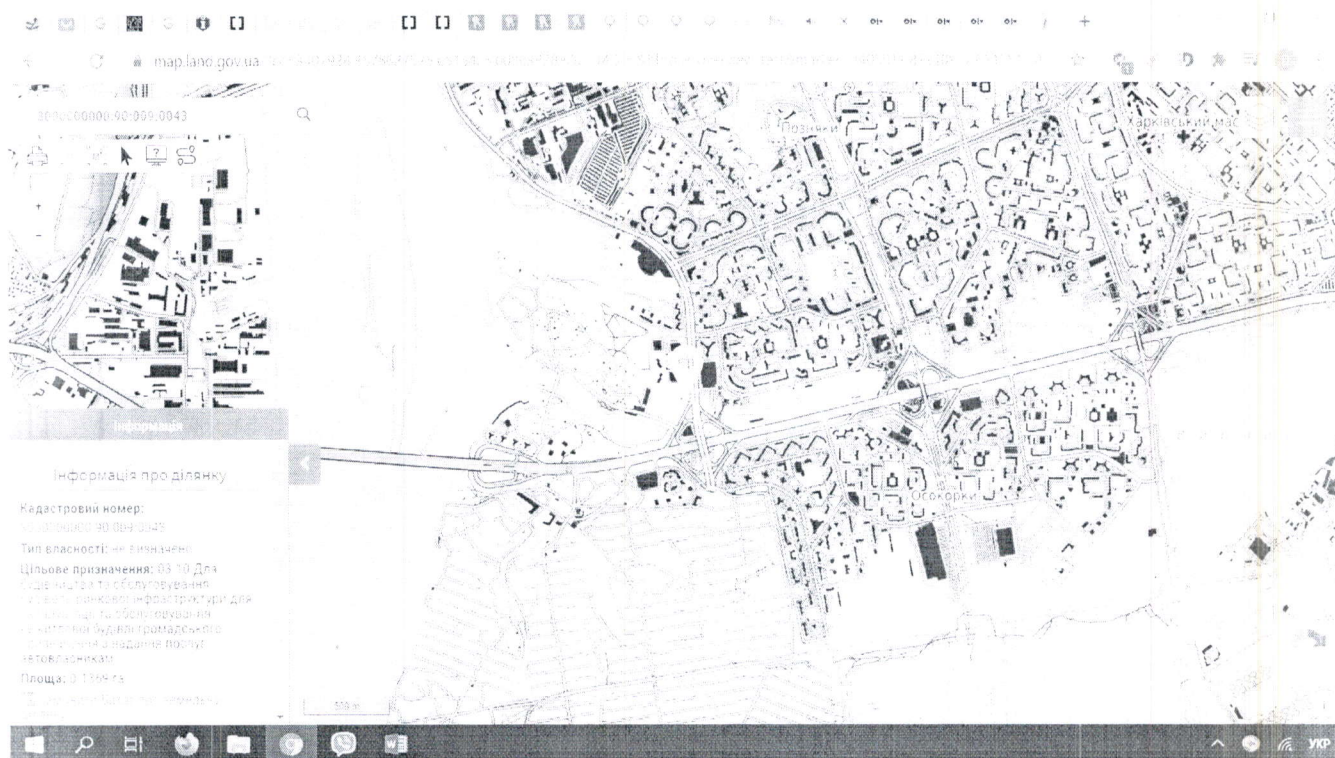
Порівняльний підхід базується на обліку принципів заміщення, попиту та пропозиції. Цей підхід припускає аналіз цін продажу і пропозиції подібного майна з відповідним коректуванням відмінностей між об'єктами порівняння й об'єктом оцінки.

6. Загальна характеристика об'єкта оцінки

Об'єкт оцінки – Нежитлова будівля, одноповерхова, загальною площею 452,74 м2, що знаходиться за адресою: м. Київ, Дніпровська набережна, буд. 22.

ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУП»

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 654/21 від 31.08.2021 року



Об'єкт оцінки знаходиться в зоні:

- ❖ пішохідної доступності зупинок міського громадського транспорту (маршрутні таксі);
- ❖ магістралей містоформуючого значення;

Відстань від об'єкта оцінки до:

- | | |
|--|------------|
| ❖ центру міста, Майдану Незалежності | ❖ 11,3 км; |
| ❖ залізничного вокзалу „Київ-пасажирський” | ❖ 12,6 км; |
| ❖ центрального автовокзалу | ❖ 9,0 км; |
| ❖ морського, річного порту | ❖ 12,1 км; |
| ❖ аеропорту Бориспіль | ❖ 23,6 км; |
| ❖ основних магістралей | ❖ 0,30 км. |

Джерела потенційної небезпеки

Оскільки в цілому м. Київ, розташований в зоні спокійної сейсмічності, а навколишня земельна ділянка не характеризується значною холмистістю, при цьому відсутні потенційні джерела зсувних і паводкових явищ. Експерта, джерел потенційної небезпеки оцінюваному об'єкту немає.

Навколишнє середовище

Район місце розташування об'єкта оцінки віднесений екологічними службами міста до екологічно чистих, оскільки експерт не є фахівцем екологічної служби, він не може стверджувати, що забруднення цілком відсутнє.

Висновки щодо місцезнаходження об'єкта оцінки

- ❖ вигідне розташування відносно міських транспортних магістралей, що є важливим фактором для потенційних клієнтів;
- ❖ наявність під'їзних шляхів з твердим покриттям;
- ❖ розташування в центральній частині міста

Негативні чинники

- підвищений рівень шуму та загазованості

Місцеположення об'єкта оцінки є середньо привабливим для потенційного інвестора.

6.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Призначення приміщення	Не житлове
Група капітальності будівлі	II
Загальна площа $S=m^2$	452,74
Висота приміщення $H=m$	3,40

Опис конструктивних елементів та будівельних матеріалів, що використовувались при спорудженні будинку.

Фундамент	залізобетонний
Стіни	цегляні
Перегородки	цегляні
Перекриття	залізобетонні
Двері	металеві
Підлога	плитка
Внутрішнє оздоблення	добрий
Внутрішні системи інженерного обладнання	електропостачання, опалення, водопостачання, каналізація.

6.3. Визначення фізичного зносу

“Фізичний знос об'єкта експертної оцінки визначається на основі даних натурного обстеження відповідно до нормативно-законодавчих актів. Величина фізичного зносу окремих конструкцій, технічного обладнання та їх частин здійснюється шляхом порівняння нормативних ознак зносу з ознаками зносу, що виявлені, під час натурного обстеження відповідно до Правил фізичного зносу жилих будинків (Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від “ 03 “ _02_ 2009 р. № 21.) Конкретна величина фізичного зносу конструктивних елементів (наприклад, для будівель і споруд) в межах нормативного інтервалу визначається з дотриманням таких вимог:

- за наявності в конструктивному елементі всіх ознак фізичного зносу приймаються його максимальні значення;
- за наявності в конструктивному елементі тільки однієї ознаки фізичного зносу приймаються його мінімальні значення;
- за наявності декількох ознак фізичного зносу конструктивного елемента його величина визначається шляхом інтерполяції ознак залежно від характеру виявлених руйнувань.

Числові значення величин фізичного зносу конструктивних елементів подаються з точністю до цілих чисел.

Розрахунок ступеню фізичного зносу будівлі в якій знаходиться об'єкт оцінки виконаний з урахуванням фізичного зносу окремих елементів та конструкцій, їх питомої ваги у відновній вартості будівлі.

Технічне становище об'єкту можна визначити як “добрий”.

6.5. Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки

Краще і найбільш ефективно використання є основною передумовою вартості.

Як і вартість, краще використання не є абсолютним. Воно відображає думку Оцінювача у відношенні найкращого використання власності виходячи з аналізу пануючих ринкових умов, стану ринку.

Термін *Краще і найбільш ефективно 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.

Для одержання кращого і найбільш ефективного використання необхідно слідувати наступним чотирьом критеріям:

- бути законодавчо дозволеним;
- бути фізично здійсненим;
- бути фінансово здійсненим;
- мати максимальну продуктивність.

Законодавча дозволеність.

Розгляд тих способів використання, що відповідають діючим у даному місці законодавчим, урядовим, муніципальним (місцевим) актам. Повинні бути проаналізовані будівельні нормативи, вимоги нормативів по охороні пам'яток, економічні нормативи.

Характер використання може бути обмежений довгостроковим договором оренди, що може перешкоджати кращому і найбільш ефективному використанню. При аналізі законодавчого дозволяння варто передбачити можливі зміни нормативних актів, наприклад, норм зонування, що можуть істотно вплинути на краще і найбільш ефективне використання.

Об'єкт оцінки розташований в м. Київ, і таким чином, входить у сферу дії розпоряджень і рішень міської Ради депутатів та її виконавчому органу. Можливість зміни нормативних актів, зокрема зонування, не розглядається. Об'єкт розглядається в існуючому використанні в подальшому використанні – як нежиле приміщення, за адресою: м. Київ, Дніпровська набережна, буд. 22.

Фізична здійсненність.

Краще і найбільш ефективне використання власності залежить від її фізичних характеристик. При розгляді варіантів використання варто враховувати розміри і форму ділянки, її приступність, імовірність та частоту стихійних лих (повінь, зсуви, тайфуни, урагани, землетруси).

Розмір та форма ділянки можуть не відповідати оптимальному використанню. Наприклад, ділянка може бути малою для будівництва промислового об'єкта, хоча при існуючому зонуванні це являється кращим використанням.

Топографічні і географічні особливості також можуть накладати істотні обмеження на використання.

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

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

Розмір і форма будинку, що розглядаються, відповідає планованому використанню приміщень споруди в якості нежилих. Топографічні та географічні особливості ділянки не накладають обмежень на використання нерухомості. Наявність комунальних зовнішніх зручностей достатня.

Фінансова здійсненність.

Після розгляду фізично можливого і законодавчо дозволеного впливає аналіз фінансової здійсненності. Критерієм фінансової здійсненності є позитивне повернення інвестованого капіталу, тобто повернення рівних чи більших витрат на компенсацію, витрат на зміст, фінансових зобов'язань і повернення самого капіталу.

У більшому ступені фінансова здійсненність залежить від співвідношення попиту та пропозиції і місця розташування, що визначають такі характеристики, як валовий дохід, операційні витрати, втрати і т.д.

Величина чистого операційного доходу припустимого варіанта використання повинна задовольняти необхідній нормі повернення.

Аналіз існуючого використання

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

Існуюче використання об'єктів не суперечить ніяким законодавчим обмеженням.

Оцінювач прийшов до висновку, що існуюче використання об'єкта оцінки, а саме використання приміщень в якості автомийки, є на дату оцінки оптимальним. Тому, для подальшого прогнозування майбутніх грошових потоків від здачі приміщень в оренду, оцінювачем збирались дані про орендні ставки.

- Оцінювані приміщення за функціональним призначенням відносяться до нежитлових - автомийка.

Максимальна продуктивність (найбільша дохідність)

Із всіх економічно доцільних варіантів розглядається той, який буде приносити максимальний чистий прибуток або максимальну поточну вартість. При розгляді варіантів можливого використання об'єкта, Оцінювач прийшов до наступних висновків: фізично можливим є використання об'єкта:

- в надання послуг - автомийка
- в якості торгового

Виходячи з великої кількості варіантів використання нежитлових приміщень оцінювач вирішив більш детально проаналізувати максимально ефективне використання не житлових приміщень при існуючому або альтернативних видах використання, яке приведе до найвищої вартості оцінюваного майна.

При аналізі найбільш ефективного використання нерухомості оцінювач аналізував можливі фактори впливу на вартість майна:

Фактори впливу на нерухомість	Оцінюванні приміщення
Фізичний стан	добрий – не потребує проведення ремонтних робіт
Район розташування	центральна частина міста
Конструктивні елементи будівлі	Відповідають в цілому для використання в якості не житлових приміщень
Площа	велика площа накладає деякі обмеження для використання
Наявність окремого входу	Присутній
Наявність вітринних вікон	відсутні
Розташування поблизу зупинки громадського транспорту	Будівля розташована у відносній близькості від зупинки міського транспорту
Наявність розвинутої інфраструктури	підприємства торгівлі, адміністративні та учбові заклади, об'єкти соціального та комерційного призначення
Наявність спеціального обладнання для бізнесу	присутнє
Наявність технічних приміщень	присутні
Наявність паркування	присутнє
Наявність під'їзних шляхів	присутнє

Висновки: Враховуючі всі фактори впливу на нерухомість, підсумок балів та користуючись принципом розумної обережності оцінювач враховує найбільш ефективно використання оцінюваної нерухомості в якості будівлі для надання послуг, торгової.

Аналіз ринку нерухомості

СЕРЕД 15 ДЕРЖАВ ЦЕНТРАЛЬНО-СХІДНОЇ ЄВРОПИ (ЦСЄ) УКРАЇНА ЗАЙМАЄ 6-Е МІСЦЕ У ЗАГАЛЬНОМУ ПРОПОЗИЦІЇ ОФІСНИХ НЕРУХОМОСТІ, А ОСЬ ОРЕНДНІ СТАВКИ НА ТАКІ ПРИМІЩЕННЯ В НАШІЙ КРАЇНІ - ОДНІ З ВИСОКИХ В РЕГІОНІ. Дослідження Exceeding Borders, підготовлене експертами компанії Colliers International, демонструє високий попит і дефіцит якісних офісних приміщень в регіоні Центрально-Східної Європи, до якого входять 15 країн: Албанія, Білорусь, Болгарія, Хорватія, Чехія, Естонія, Угорщина, Латвія, Литва, Чорногорія, Польща, Румунія, Сербія, Словаччина та Україна *. Дані тенденції будуть сприяти помірному зростанню орендних ставок протягом наступного року. Втім, в країнах регіону динамічно розвиваються нові проекти, що дозволить до 2021 року збільшити загальну пропозицію до 30 мільйонів м². Поки ж обсяг офісного ринку ЦСЄ становить 27 мільйонів м² станом на кінець першого півріччя 2019, включаючи 707 000 м², побудованих за перші шість місяців поточного року. Ще 3 700 000 м² знаходяться на стадії реалізації. Варшава (Польща) є лідером регіону відразу за кількома основними показниками сектора офісної нерухомості. Так, серед 15 ринків ЦСЄ тут найбільший обсяг сучасного простору - 5,5 мільйона м². Місто також є найпопулярнішим серед орендарів - в першому півріччі ними була поглинена майже 406 000 м² площ. Ще один рекорд: тут спостерігається найбільший обсяг споруджуваних офісів, а це 832 730 м². Будапешт (Угорщина) лідирує за обсягами нової пропозиції в поточному році: за шість місяців тут було введено в експлуатацію 185 000 м². Найнижча вакантність спостерігається в Белграді (Сербія) - 3,5%, а найбільші ставки оренди зафіксовані в Мінську (Білорусь): до 30 євро / м² / місяць в класі А і до 23 євро / м² / місяць в класі В.

Основні показники РИНКУ ОФІСНИХ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ І СУСІДНІХ КРАЇН, ПЕРШЕ ПІВРІЧЧЯ 2019

	Україна (Київ)	Білорусь (Мінськ)	Польща (Варшава)	СР. (СР)
Общее предложение, м ²	1 916 500	1 024 750	5 543 680	1,8
Новое предложение, м ²	18 500	37 300	80 540	5
Вакантность, %	6	3,8	8,5	
Поглощение, м ²	90 000	37 800	405 950	1,1
Объем строящихся площадей, м ²	216 000	340 000	832 730	1,5
Ставки, евро/м ² /месяц				
Класс А	19,6-26,7	25-30	14-24	
Класс В	10,5-10,7	10-15	10-10	

ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП»

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 654/21 від 31.08.2021 року

Найменшим офісним ринком регіону ЦСЄ є місто Подгоріца (Чорногорія) з 69 010 м². У першому півріччі 2019 цьому місті, так само, як і в Тирані (Албанія), не було введено нових офісних площ. У Тирані за цей період було орендовано всього 330 м², і це найнижчий показник за підсумками першого півріччя 2019 регіоні ЦСЄ. Найнижчий обсяг споруджуваних офісних проектів в Загребі (Хорватія) - в першому півріччі тут зводилося тільки 15 000 м². Найбільше вільних приміщень спостерігається в Софії (Болгарія) - 10,2%, найдешевше такі площі стоять у Вільнюсі (Литва), тут ціни на лоти класу В стартують від 6,6 євро / м² / місяць, а в Празі (Чехія) зафіксована мінімальна ціна на офіси класу А - від 11,5 євро / м² / місяць.

Які позиції на карті регіону ЦСЄ займає офісний ринок України? Київ знаходиться на 2-му і 3-му місцях за ставками оренди на приміщення класів А і В відповідно, 6-е місце він займає за загальним пропозицією ринку і обсягами поглинання за шість місяців поточного року, 8-е місце за кількістю споруджуваних площ і 9-е - за рівнем вакантності, 11-я позиція у Києва по новій пропозиції за перше півріччя 2019.

* У дослідженні враховувалися показники столичних ринків країн ЦСЄ

ЗАПОВНЮВАНІСТЬ І ОРЕНДНІ СТАВКИ - ДИНАМІКА ПОЗИТИВНА

Поступове зниження вакантності і зростання орендних ставок, що спостерігаються на ринку офісів Києва в останні роки, послужили драйверами до відновлення будівництва заморожених або відкладених проектів, а також до реалізації нових. Але обсяги введення поки не настільки великі, щоб задовольнити існуючий попит. І вже два роки на ринку Києва спостерігається нестача офісних приміщень, які відповідали б запитам потенційних орендарів, зокрема великих лотів від 1000 м². Так, за даними Cushman & Wakefield в Україні, частка вільних площ на офісному ринку склала 5,2% в третьому кварталі 2019 року (для порівняння, в кінці 2016 року цей показник перевищував 15,5%, тобто за три роки вакантність впала в три рази). За прогнозами консультантів, вакантність на ринку продовжить знижуватися.

Згідно з підрахунками Colliers International (Україна) за підсумками дев'яти місяців поточного року обсяг укладених договорів оренди офісів склав близько 131 000 м², що перевищує результати всього 2018 року. Обмежений обсяг доступної пропозиції став стимулом до відновлення підписання попередніх договорів, при цьому в першу чергу поглинаються якісні приміщення зі зручною локацією. «Така тенденція є одним з індикаторів підвищеного попиту і формування ринку орендодавця», - відзначили в Colliers International (Україна). За оцінками Cushman & Wakefield в Україні, близько 40% офісів, які будуть введені в експлуатацію в період з четвертого кварталу 2019 до кінця 2020 року (а за поточними попередніми підрахунками цей показник може скласти 252 000 м² орендованих площ), за станом на листопад 2019 року вже здано в оренду або продані кінцевим користувачам.

Наприклад, як повідомили в City Capital Group, на сьогоднішній день вже заброньовані всі площі її будується бізнес-центру по вул. Короленківською. «Представниками БЦ стануть великі міжнародні ІТ-компанії», - зазначив девелопер. Саме ІТ-сектор зараз є основним споживачем

офісів - на нього припадає близько 45-48% попиту. За ним слідують підприємства секторів енергетики та промисловості, а також компанії, що надають бізнес-послуги. Лідери серед них по поглинанню офісних метрів - це коворкінг-оператори.

Важливо відзначити, що велика частина попиту на офіси пов'язана з розширенням компаній; є орендарі, які прагнуть поліпшити якість займаних площ або скоротити операційні витрати шляхом переїзду в інші об'єкти; найменше поглинання доводиться з боку нових для ринку бізнесів.

Орендні ставки продемонстрували помірне зростання в 2019 році по відношенню до 2018. За даними Colliers International (Україна), середній діапазон становить \$ 22-30 / м² / місяць в класі А, \$ 14-21 / м² / місяць в класі В і \$ 9-13 / м² / місяць в класі С (без

ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП»

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 654/21 від 31.08.2021 року

урахування ПДВ і експлуатаційних витрат). У деяких об'єктах ціна досягає \$ 33-40 / м² / місяць. У короткостроковій перспективі ставки оренди продовжать зростання.

<https://commercialproperty.ua/analitics/obzor-ofisnyy-rynok-kieva/>

У зв'язку з епідемією коронавірусу більшість столичних офісів і торгових центрів пустос. Уже зараз зрозуміло, що пандемія і стрибок курсу валют вплинуть на вартість оренди, але поки не ясно наскільки. Гравці ринку завмерли в очікуванні того, як зміняться орендні ставки на комерційну нерухомість.

У розмові з Ярославом Окраєць, директором департаменту ринків капіталу CBRE Ukraine, заявив, що в кінці 2019 року ефективна ставка оренди на кращі офіси Києва досягла \$ 27 / кв. м / місяць, збільшившись на 8% за рік на тлі дефіциту якісних приміщень.

«Наприкінці минулого року ми прогнозували, що в 2020-му ставка оренди в прайм-сегменті залишиться на поточному рівні або незначно підвищиться, однак на даний момент в умовах епідемічної ситуації ще рано робити якісь прогнози», - упевнений експерт.

Схожа ситуація спостерігалася і на ринку складських приміщень Києва: зростання попиту, обумовлений стрімким розвитком e-commerce і роздрібною торгівлю в Україні поряд з обмеженою пропозицією вакантних площ, сприяли збільшенню орендних ставок на 8% - до рівня \$ 5,5 / кв. м / місяць.

У торговій нерухомості, за даними CBRE Ukraine, орендні ставки на найкращі приміщення в Києві наприкінці 2019 го коливалися в діапазоні від \$ 85 / кв. м / місяць до \$ 115 / кв. м / місяць, продемонструвавши зростання на 13-21% в порівнянні з 2018 роком.

Це сталося на тлі збільшення попиту рітейлерів на кращі приміщення з кращим розташуванням, з огляду на підвищення купівельної спроможності населення, розповідає аналітик.

Однак в 2020 році так вже не буде по ряду причин. «Динаміка ставок залежить від безлічі факторів, у тому числі від стану економіки в цілому, рівня бізнес-активності, балансу попиту і пропозиції, вартості будівництва, очікувань про термін повернення інвестицій, доступності фінансування і ставок кредитування», - пояснює Окраєць.

Олександр Носаченко, керуючий директор компанії Colliers International (Україна), зазначив, що в 2019-му однією з тенденцій було зростання максимальних базових орендних ставок на приміщення класу В у офісній нерухомості: з \$ 19 / кв. м / місяць в 2018 році до \$ 23 / кв. м / місяць в 2019 році.

При цьому, як зазначає експерт, середній діапазон орендних ставок за класами виглядав так: клас А - \$ 23-30 / кв. м / місяць, клас В - \$ 15-23 / кв. м / місяць, клас С - \$ 9-14 / кв. м / місяць.

У рітейлі, за словами Носаченко, все також було більш ніж обнадійливо.

«Найвищі орендні ставки в кращих ТЦ і ТРЦ Києва на площі 100-200 м² в 2019 році зросли на 6,7% в порівнянні з показниками на кінець 2018 року і склали \$ 80 / кв. м / місяць. Орендні ставки на головних торгових вулицях істотно не змінилися - за станом на кінець 2019 року показник склав \$ 83 / кв. м / місяць », - зазначив він.

Що буде з ринком комерційної нерухомості далі, за словами керуючого директора Colliers International (Україна), передбачити складно.

«В умовах ситуації, що склалася, пов'язаної з поширенням вірусу SARS-CoV-2, важко прогнозувати зростання або падіння ставок», - пояснює експерт.

З колегою по ринку погоджується і Володимир Мисак, керівник департаменту ринків капіталу Cushman & Wakefield в Україні. За останній рік в компанії відзначили суттєве зростання орендних ставок в офісній, торговельній (ТРЦ) та логістичній нерухомості. 2020 й, за прогнозами аналітиків, міг бути цілком вдалим для ринку комерційної нерухомості, однак ситуація змінилася і продовжує це робити в режимі реального часу.

уровень арендных ставок на лучшие помещения в Киеве и Львове

	2016	2017	2018
Офисная недвижимость	15-25	19-27	22
Торговая недвижимость (ТРЦ)	45-65	50-70	60
Торговая недвижимость (стрит-ритейл)	35-80	55-85	65

«Зараз ми вже чітко бачимо, що вплив COVID-19 на світову економіку і український ринок буде відчутним і прогнози доведеться переглянути в більш консервативну сторону. Ситуація динамічна, ми спостерігаємо і зможемо зробити якісь висновки вже незабаром », - резюмував Мисак.

8. МЕТОДОЛОГІЯ НЕЗАЛЕЖНОЇ ОЦІНКИ

Оцінка майна проводиться із застосуванням методичних підходів, методів оцінки, які є складовими частинами методичних підходів або є результатом комбінування кількох методичних підходів, а також оціночних процедур.

Оцінювач застосовує, як правило, кілька методичних підходів, що найбільш повно відповідають визначенню меті оцінки, виду вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення.

Згідно з Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", для проведення оцінки майна використовуються наступні загальновідомі методичні підходи:

- витратний (майновий);
- дохідний (що базується на капіталізації доходів (пряма капіталізація доходу та дисконтування майбутніх грошових потоків);
- порівняльний (аналогів продажу).

Кожний із зазначених підходів приводить до одержання певних цінових характеристик об'єкта. Порівняльний аналіз дає змогу зважити переваги і недоліки кожного із використовуваних методів і встановити остаточну ринкову вартість об'єкта оцінки на основі даних того методу чи методів, які на думку експерта є найбільш надійними.

Надання переваг тому чи іншому підходу при остаточному розрахунку вартості об'єкта оцінки визначається фактичними обставинами, конкретикою ринкового середовища та місця об'єкта в ньому.

Вказані обставини визначають особливості оцінки майна в Україні, що базуються на застосуванні національних стандартів оцінки.

Технічний стан будівель та споруд визначається на підставі їх візуального обстеження з урахуванням вимог "Методичних рекомендацій по визначенню фізичного зносу будівельних елементів" НДІ Будівельних конструкцій" та "Правил визначення фізичного зносу житлових і громадських будинків", затверджених наказом Державного комітету України по житло-комунальному господарству № 21 від 03.02.2009 р.

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

ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП»

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 654/21 від 31.08.2021 року

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.

Дохідний підхід

Базується на принципі очікування інвестором майбутніх вигод від володіння власністю. 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.

Формалізується даний метод шляхом перерахунку майбутніх грошових потоків, що генеруються власністю, в поточну (теперішню) вартість об'єкта.

Вважається, що вигода від володіння власністю включає отримання всіх регулярних доходів під час володіння - доходи від експлуатації, а також дохід від реверсії - продажу власності після закінчення володіння.

У разі застосування дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, розраховується виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна.

Під час проведення оцінки також ураховуються типові умови договорів оренди подібного нерухомого майна. При цьому може проводитися відповідне коригування під час прогнозування розміру орендної плати з метою приведення їх у відповідність з типовими умовами ринку оренди подібного нерухомого майна. Якщо оцінка проводиться з метою подальшого розрахунку орендної плати в порядку, визначеному законодавством, ураховується факт відповідності типових умов таких договорів оренди типовим умовам оренди подібного нерухомого майна.

Існує два методи обернення доходу від експлуатації об'єкта в оцінку його вартості:

- метод прямої капіталізації
- метод дисконтування грошового потоку;

Метод прямої капіталізації - це знаходження вартості майна по доходу, при умові, що дохід не змінюється в часі. Вартість при цьому визначається за формулою:

$$C_0 = I / R,$$

де **I** - річний ЧОД, **R** - ставка (коефіцієнт) капіталізації

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна з метою проведення аналізу умов оренди (розміру орендної плати та типових умов оренди) або інформації про використання подібного нерухомого майна;
- прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) (як правило за рік з дати оцінки) Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами,;
- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;
- розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу або рентного доходу на ставку капіталізації

Метод оцінки за методом дисконтованих грошових потоків - це спосіб переведення майбутніх вигод в сучасну вартість власності шляхом дисконтування кожної майбутньої вигоди по відповідній нормі повернення (віддачі) - ставці дисконту.

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- обґрунтування періоду прогнозування
- прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) за роками, кварталами або місяцями в межах прогнозованого періоду.
- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок
- визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу (рентного доходу);
- прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості
- визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

Складовими ставки капіталізації являються **ставка дисконту** (норма необхідного доходу) та премія, яка враховує можливі зміни доходу і вартості об'єкта за типовий період володіння. Оскільки чіткі очікування і відносно періоду володіння і відносно змін вартості об'єкта в майбутньому відсутні (однак різких змін вартості не передбачається), можна припустити, що приріст доходу і вартості може бути обумовлений в основному тільки інфляцією.

Коефіцієнт капіталізації рівний ставці дисконту у випадку застосування методу капіталізації по моделі нескінченного потоку, тобто якщо дохід від експлуатації об'єкта постійний і не обмежений в часі, або коли потік доходу скінчений, але вартість об'єкта не змінюється з часом. Тобто рівна початковій інвестиції. Вартість такої власності визначається шляхом ділення доходу на певну ставку дисконту, тому що в цьому випадку норма дисконту і коефіцієнт капіталізації чисельно рівні.

Ставка дисконту – коефіцієнт, який використовується для визначення поточної вартості очікуваних грошових потоків (потоків готівки) на основі їх номінальної вартості. Ставка дисконту являє собою необхідну норму доходу, яка може стимулювати інвестора до придбання об'єкта. Ставка дисконту включає безризикову ставку (вартість капіталу в даному суспільстві без урахування факторів ризику) та премії за всі притаманні об'єкту види ризику. Іншими словами – це ставка доходу, яку вимагає інвестор при купівлі потоку грошових коштів з урахуванням ступеню ризику їх отримання

Для розрахунку ставки капіталізації та ставки дисконту об'єктів оцінки доцільно проводити такі оціночні процедури:

- порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу (рентного доходу) та ціни продажу (ціни пропонування) щодо подібного нерухомого майна;
- аналіз альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком, а також у разі наявності - інших додаткових ризиків інвестування, пов'язаних з об'єктом оцінки;
- інші оціночні процедури, які характеризують дохід на інвестований капітал та повернення інвестованого капіталу і обґрунтовані у звіті про оцінку майна.

Згідно з західною практикою оцінки безризикова ставка доходу визначається, виходячи з ставки доходів за довгостроковими урядовими облігаціями. Цей вибір обумовлений їх високою надійністю, що забезпечується гарантією держави, а також їх високою ліквідністю. Але в даний час в Україні практично немає урядових цінних паперів, які в повній мірі відповідають поняттю „безризикові цінні папери”. Єдиною формою урядових цінних паперів в Україні є ОВДП. Дані цінні папери характеризуються рисами, які не дозволяють вважати їх дійсно надійними в розумінні одержання стабільних прибутків :

- Фіксовані ставки доходу ,які періодично встановлюються МІНФІНОМ
- Значні рівні коливань ставок
- Неможливість вільного повернення в будь-який час
- Нестабільне податкове законодавство, щодо оподаткування прибутків по ОВДП.

Найменші ризики слід очікувати на тих фінансових ринках, на яких пропозиція по залученню стороннього капіталу найбільша, а умови залучення відносно стабільні і найменш схильні до коливання.

Насьогодні таким ринком в Україні можна вважати ринок валютних депозитів. Ставки за валютними депозитами протягом тривалого періоду є найбільш стабільним в Україні. Ставки ж за депозитами в національній валюті постійно змінюються. Таким чином застосування в якості безризкової ставки, ставки по депозитах в національній валюті на час оцінки некоректно.

Коефіцієнт капіталізації рівний ставці дисконту у випадку застосування методу капіталізації по моделі нескінченного потоку, тобто якщо дохід від експлуатації об'єкта постійний і не обмежаний в часі, або коли потік доходу скінчений, але вартість об'єкта не змінюється з часом. Тобто рівна початковій інвестиції. Вартість такої власності визначається шляхом ділення доходу на певну ставку дисконту, тому що в цьому випадку норма дисконту і коефіцієнт капіталізації чисельно рівні.

8.3. Порівняльний підхід (аналогів продажу)

Називається також ринковим підходом, чи підходом ринкової інформації, є найбільш використовуваним методом оцінки, коли є достовірні доступні дані про недавні продажі подібних об'єктів.

Суть методу і полягає в тому, що вартість власності визначається шляхом співставлення цін недавніх продажів об'єктів, які за своїми основними характеристиками подібні до оцінюваного об'єкта.

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.

При прямому порівнянні продаж експерт-оцінювач співставляє між собою об'єкти, які подібні і були продані на певному ринку, та вносить відповідні поправки на можливі відмінності між ними і оцінюваним об'єктом, на відмінності ринкових зон розташування об'єктів. Корекція проводиться по всіх основних характеристиках та зручностях, які, з точки зору перспективного покупця, будуть мати вартість.

Підхід до оцінки вартості з точки зору порівняння продаж, базується на прямому порівнянні об'єкта оцінки з іншими об'єктами нерухомості, які були продані. Після ретельного збору, аналізу, перевірки та узгодження, ринкові дані являють собою найкращий індикатор ринкової вартості нерухомості.

Під час використання підходу з точки зору порівняння продаж слід прийняти такі кроки:

1. Вивчити ринок і вибрати середовище продаж, тобто об'єкти нерухомості, які найбільш схожі з об'єктом оцінки. Як правило, найбільш актуальні і порівняні продажі є показниками вартості об'єкта оцінки.

2. Зібрати та перевірити інформацію по кожному відібраному об'єкту про ціну продажу та ціну попиту, про дату угоди, фізичні характеристики, місцезнаходження та інші умови угоди.
3. Проаналізувати та порівняти кожен об'єкт з об'єктом оцінки за часом продажу, місцезнаходженням, фізичними характеристиками та умовами угоди.
4. Скорегувати ціни продажу по кожному порівняному об'єкту у відповідності з відмінностями між ними та об'єктом оцінки. Величини поправок до цін визначаються на основі аналізу з використанням методу "порівняльних пар".
5. Узгодити скореговані ціни порівняних об'єктів нерухомості та прийти до показника вартості об'єкта оцінки.

Зіставлення об'єкта оцінки та об'єктів порівняння здійснюється за такими показниками, як ціна об'єкта порівняння, ціна одиниці площі чи об'єму тощо.

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння здійснюється:

за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються;
на основі визначення середньозваженої вартості;

за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань.

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

В умовах неформованого ринку нерухомості України, недостовірності отримуваної інформації, відсутності інформаційної бази даних по продажах об'єктів нерухомості, застосування методу порівняння продажів є проблематичним і носить експертний характер, в основі якого - досвід роботи експерта-оцінювача. Тому Експертами як правило використовуються дані цін пропозиції. Вихідні дані стосовно цін пропозицій з проведенням відповідних коригувань дає можливість встановити репрезентативний діапазон можливих значень вартості об'єкта оцінки.

10. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ ПОРІВНЯЛЬНИМ ПІДХОДОМ

Базується на прямому порівняльному аналізу продаж, а також на факторі, що суб'єкти на ринку здійснюють угоди купівлі-продажу по аналогії і, що розсудливий покупець за виставлену на продаж нерухомість сплатить суму не більшу, ніж та, за яку можливо придбати аналогічної якості та придатності об'єкт.

Підхід включає збір даних про ринок продажу та пропозиції по об'єктам нерухомості, які схожі з тим що оцінюється. Ціни на об'єкти-аналоги потім коригуються з урахуванням параметрів, по яким об'єкти відрізняються один від одного. Після коригування цін їх можна використовувати для визначення ринкової вартості власності, що оцінюється.

Основні етапи процедури оцінки порівняльного підходу:

1. Обстеження ринку з метою збору інформації про здійснені угоди, котирування, пропозиції по продажу об'єкту нерухомості, аналогічних об'єкту оцінки.
2. Відбір інформації з метою підвищення її достовірності та отримання підтвердження того, що здійснені угоди відбулися у вільних ринкових умовах.
3. Відбір відповідних одиниць виміру і проведення порівняльного аналізу для кожної вибраної одиниці виміру.
4. Порівняння об'єкта, що оцінюється, з відібраними об'єктами-аналогами, що продані або продаються на ринку по окремим елементам.
5. Визначення вартості об'єкта шляхом аналізу порівняльних характеристик та зведення їх до одного вартісного показника або групи показників. В умовах недостатності або низької достовірності інформації про ринок замість вартісної оцінки об'єкта вихідні дані можуть бути надані у вигляді групи показників або діапазону цін.

В умовах, які на момент оцінки склалися в Україні на ринку нерухомості порівняльний підхід є, на думку експертів, найбільш коректним для нежитлової будівлі, кількість інформації є достатньою для застосування цього підходу.

Розрахунок вартості оцінюваних приміщень виконувався на підставі зібраних Оцінювачем даних про пропозиції з продажу аналогічних приміщень. Розрахунок вартості даним підходом ґрунтується на вивченні цін пропозицій аналогічних оцінюваному об'єктів нерухомості – аналогів. Ціна пропозиції кожного аналога після аналізу порівняльності його з об'єктом оцінки поділяється на площу аналога, у результаті чого виводиться одиниця порівняння – ціна пропозиції на одиницю площі – не відкоректований загальний знаменник. Після цього у величину одиниці порівняння кожного аналога вносяться виправлення для того, щоб врахувати відмінності характеристик аналогів від характеристик оцінюваного об'єкта. Відкоректована в такий спосіб ціна пропозиції одиниці площі збільшується на загальну площу оцінюваного об'єкта, що дає його вартість, отриману методом зіставлення з цінами пропозицій аналогічних об'єктів нерухомості

В умовах, які на момент оцінки склалися в Україні на ринку нерухомості порівняльний підхід є, на думку оцінювача, коректним для нежилых приміщень, кількість інформації є достатньою для застосування цього підходу.

Слід також зауважити, що в якості аналогів були підібрані нежилі приміщення, що мають максимальну наближеність параметрів (віддаленість від центру міста, інфраструктура, поверх, стан будівлі та ін.). Різниця між аналогом та об'єктом оцінки була скоригована процентним співвідношенням.

Коригування на розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, в зоні пішохідної досяжності станцій метрополітену.

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

Коригування на розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, в зоні пішохідної досяжності транспортних вузлів.

Вартість об'єктів нерухомого майна дуже залежить від зручностей їх розташування відносно пішохідної досяжності транспортних вузлів. В даному випадку, звичайно, кожен з підібраних до порівняння аналогів, як і оцінюваний об'єкт, повинні мати свої власні певні особливості розташування, що відповідно буде говорити про їх дещо більшу чи меншу комерційну привабливість, а відповідно і вартість одиниці площі. Виходячи з проведеного опитування представників агенцій нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти до продажу, було визначено, що кожен з об'єктів нерухомого майна дійсно має певні характерні йому особливості розташування. В даному випадку, розташування об'єкта оцінки та порівнюваних об'єктів буде класифіковано за двома ознаками, а саме: так чи ні. У випадках, коли розташування об'єкта оцінки і об'єктів порівняння є різним, цілком доцільним буде провести відповідні коригування вартості об'єктів. Величини коригувань вартості об'єктів буде складати плюс чи мінус 5%. У випадках, коли характеристики розташування об'єктів порівняння є цілком ідентичними, корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно.

Коригування на розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, в зоні пішохідної досяжності адміністративних зон. Вартість об'єктів нерухомого

майна дуже залежить від зручностей їх розташування пішохідної досяжності адміністративних зон.

В даному випадку, звичайно, кожен з підібраних до порівняння аналогів, як і оцінюваний об'єкт, повинні мати свої власні певні особливості розташування, що відповідно буде говорити про їх дещо більшу чи меншу комерційну привабливість, а відповідно і вартість одиниці площі. Виходячи з проведеного опитування представників агенцій нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти до продажу, було визначено, що кожен з об'єктів нерухомого майна дійсно має певні характерні йому особливості розташування.

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

Коригування на розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, в зоні пішохідної досяжності торгово-розважальних зон. Вартість об'єктів нерухомого майна дуже залежить від зручностей їх розташування пішохідної досяжності торгово-розважальних зон.

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

Коригування на розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, в зоні пішохідної досяжності зон з підвищеною щільністю людського потоку.

Вартість об'єктів нерухомого майна дуже залежить від зручностей їх розташування в пішохідній досяжності зон з підвищеною щільністю людського потоку.

В даному випадку, розташування об'єкта оцінки та порівнюваних об'єктів буде класифіковано за двома ознаками, а саме: так чи ні. У випадках, коли розташування об'єкта оцінки і об'єктів порівняння є різним, цілком доцільним буде провести відповідні коригування вартості об'єктів. Величини коригувань вартості об'єктів буде складати плюс чи мінус 1%. У випадках, коли характеристики розташування об'єктів порівняння є цілком ідентичними, корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно.

Коригування на розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, відносно «червоних ліній». Вартість об'єктів нерухомого майна дуже залежить від їх розташування в першій лінії забудови.

В даному випадку, звичайно, кожен з підібраних до порівняння аналогів, як і оцінюваний об'єкт, повинні мати свої власні певні особливості розташування, що відповідно буде говорити про їх дещо більшу чи меншу комерційну привабливість, а відповідно і вартість одиниці площі. Виходячи з проведеного опитування представників агенцій нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти

до продажу, було визначено, що кожен з об'єктів нерухомого майна дійсно має певні характерні йому особливості розташування.

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

Коригування на особливості розташування об'єктів в будинку (будівлі).

В ході досліджень ринку офісної нерухомості були виявлені основні закономірності формування цін нерухомості в залежності від розташування вбудованих приміщень у межах будівлі, що наведено у виданні №5 від 2009 року «Практика оцінки».

Коригування на розташування об'єкта офісної нерухомості в межах будівлі:

Об'єкт порівняння Об'єкт оцінки	підвал, цоколь без віконних прорізів	цоколь з віконними прорізами	Серединні поверхи (окрім 1-20)	1-й поверх
підвал, цоколь без віконних прорізів	0	-15	-20	-25
цоколь з віконними прорізами	15	0	-5	-10
серединні поверхи (окрім 1-20)	20	5	0	-5
1-й поверх	25	10	5	0

Коригування на наявність окремого входу. Наявність окремого входу, звичайно значно підвищує вартість об'єкта. Більш високу вартість, як правило, мають об'єкти нерухомого майна, у яких є окремий вхід. В даному випадку, кожен з підібраних до порівняння аналогів має свої власні конструктивні особливості, а саме: чи має окремий вхід чи навпаки. Зазначене цілком справедливо чи децю збільшує привабливість чи навпаки зменшує привабливість такого об'єкта, а відповідно і вартість одиниці його площі. Виходячи з проведеного опитування представників агенцій нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти до оренди, було визначено наявність чи відсутність окремого входу для кожного об'єкта порівняння, про що зазначено у розділі «Загальна характеристика прийнятих до порівняння аналогів». У випадках, коли характеристики наявних елементів внутрішньої інфраструктури об'єктів порівняння є цілком ідентичними із оцінюваними об'єктами, корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно. У випадках, коли об'єкт, що підібрано до порівняння буде мати окремий вхід з вулиці показник коригування його вартості буде розглянуто на рівні плюс чи мінус 5 %. У випадках, коли характеристики об'єктів порівняння є цілком ідентичними із оцінюваними об'єктами, корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно.

Коригування на фасадне розташування об'єкта в будівлі (входу/вікон).

Наявність фасадного розташування об'єкта в будівлі (входу/вікон), звичайно, значно підвищує вартість об'єкта. Більш високу вартість, як правило, мають об'єкти нерухомого майна, котрі мають фасадний вхід або ж вікна. В даному випадку, кожен з підібраних до порівняння аналогів має свої власні конструктивні особливості, а саме чи має наявний елемент коригування чи навпаки. Зазначене цілком справедливо чи

дещо збільшує привабливість чи навпаки зменшує привабливість такого об'єкта, а відповідно і вартість одиниці його площі.

У випадках, коли об'єкт, що підібрано до порівняння буде мати фасадне розташування входу чи вікон або буде відсутнє фасадне розташування входу чи вікон, показник коригування його вартості буде розглянуто на рівні плюс або мінус 5%. У випадках, коли характеристики об'єктів порівняння є цілком ідентичними із оцінюваними об'єктами, корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно.

Коригування на особливості (фізичного) технічного стану будівлі, в якій знаходиться об'єкт. Технічний стан, в якому знаходиться об'єкти нерухомого майна, що пропонуються до оренди, дуже суттєво впливають на їх вартість. Звичайно, більш високу вартість, як правило мають об'єкти нерухомого майна із відмінним технічним станом.

В даному випадку, технічний стан об'єкта оцінки та порівнюваних об'єктів буде класифіковано за чотирма ознаками: аварійний, незадовільний, задовільний, добрий. У випадках коли, технічний стан об'єктів порівняння є різним цілком доцільним буде провести відповідні коригування вартості об'єктів. Величини коригувань вартості об'єктів між розташованими найближчими в наведеному вище ряді ознаками буде складати плюс чи мінус 5%. У випадках коли, характеристики технічного стану об'єктів порівняння є цілком ідентичними корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно.

Коригування на рівень внутрішнього оздоблення об'єкта. Рівень внутрішнього оздоблення, в якому знаходиться об'єкти нерухомого майна, що пропонуються до оренди, дуже суттєво впливають на їх вартість. Звичайно, більш високу вартість, як правило мають об'єкти нерухомого майна із відмінним станом внутрішнього оздоблення.

В даному випадку, кожен з підібраних до порівняння аналогів звичайно має свої певні свої власні певні особливості рівня внутрішнього оздоблення, як схожі з оцінюваним об'єкти нерухомого майна так і навпаки. Зазначене цілком справедливо чи де що збільшує привабливість чи навпаки зменшує привабливість, а відповідно і вартість одиниці площі такого об'єкта.

Величини коригувань вартості об'єктів між розташованими найближчими в наведеному вище ряді ознаками буде складати плюс чи мінус 5%. У випадках відмінностей більш ніж як на одних ступінях в ряді загальний показник коригування буде дорівнювати суми наявних ступенів відмінностей. У випадках коли, характеристики рівня об'єктів порівняння є цілком ідентичними корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно.

Коригування на фізичний (технічний) стан внутрішнього оздоблення об'єкта.

Фізичний стан внутрішнього оздоблення, в якому знаходиться об'єкти нерухомого майна, що пропонуються до оренди, дуже суттєво впливають на їх вартість. Звичайно, більш високу вартість, як правило мають об'єкти нерухомого майна із відмінним фізичним станом внутрішнього оздоблення.

Виходячи з проведеного опитування представників агенції нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти до оренди, було визначено основні характеристики фізичного стану внутрішнього оздоблення кожного об'єкта. В даному випадку, фізичний стан внутрішнього оздоблення об'єкта оцінки та порівнюваних об'єктів буде класифіковано за чотирма ознаками: незадовільний, задовільний, добрий, відмінний. У випадках, коли технічний стан внутрішнього оздоблення об'єктів порівняння є різним цілком доцільним буде провести відповідні коригування вартості об'єктів. Величини коригувань вартості об'єктів між розташованими найближчими в наведеному вище ряді ознаками буде складати плюс чи мінус 5%. У випадках відмінностей більш ніж як на одних ступінях в ряді загальний

ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУП»

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 654/21 від 31.08.2021 року

показник коригування буде дорівнювати суми наявних ступенів відмінностей. У випадках коли, характеристики рівня об'єктів порівняння є цілком ідентичними корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно.

Коригування на відмінності в загальній площі об'єктів. Одним з основних ціноутворюючих факторів об'єктів нерухомого майна, є їх загальна площа, яка безпосередньо впливає на їх ринкову вартість. Звичайно, існуючі на ринку пропозиції до вартості об'єктів нерухомого майна показують певну залежність від їх загальної площі. Так, як правило, чим більшою є загальна площа об'єкта нерухомого майна, що пропонується до оренди, тим як правило є меншою її вартість одиниці площі та навпаки. В міру збільшення чи навпаки зменшення пропонованих до продажу площ, середня вартість одиниці площі такого об'єкта, як правило змінюється по кривій еластичного попиту.

У випадках коли, загальна площа об'єктів порівняння є різною цілком доцільним буде провести відповідні коригування вартості об'єктів. Величини коригувань вартості об'єктів між розташованими найближчими в наведеному вище ряді ознаками буде складати плюс чи мінус 5%.

Коригування на можливу поступку продавця в ціні при пропонуванні об'єкта до продажу. В даному випадку, в якості вихідних даних, використовувалася інформація про ціни пропозиції об'єкта до продажу. Враховуючи, що ціна пропозиції, як правило, не є остаточною величиною, за якою укладається угода звичайно присутній торг продавця та покупця, справедливим буде скоригувати вищенаведені показники. Звичайно, величина найбільш ймовірної поступки продавця в ціні, знаходилася в межах 1 до 20 % попередньо заявленої вартості. Однак сьогодні, на звичайні закони ринку впливає існуюча ситуація, коригування прийнято на рівні 15%.

№ п/п	Розташування аналога	Вартість пропозиції, долл. США, без ПДВ	Вартість пропозиції, грн, без ПДВ	Площа, м. кв.	Фізичний стан	Поверх	Вартість 1 м.кв., грн.	Джерело інформації
1	м. Славутич	455 000	11 975 600	455.0	добрий	2	26320	https://www.olx.ua/d/obyavlenie/otdelnoe-zdanie-455-m2-s-arendatorami-vozie-metro-slavutich-osokorki-IDMd5el.html#7113350e4d , promoted
2	м. Славутич	265 000	6 974 800	260.0	добрий	1	26826	https://www.olx.ua/d/obyavlenie/fasadnyy-uchastok-7-sotok-zdanie-260-kv-m-osokorki-slavutich-IDN7a8f.html#7113350e4d
3	Ревуцького 6	339 900	8 946 168	213.0	добрий	1	42001	https://www.olx.ua/d/obyavlenie/fasad-rampa-otdelno-stoyashee-zdanie-harkovskiy-ahmatovoy-revutskogo-IDMKBBT.html#7113350e4d
4	м. Славутич	250 000	6 580 000	100.0	добрий	1	65800	https://www.olx.ua/d/obyavlenie/prodazha-deystvuyushego-biznesa-na-osokorkah-3-km-ot-metro-slavutich-IDMmGWC.html#7113350e4d

Об'єкти аналоги підібрані за максимально наближеними параметрами до об'єкта оцінки. Оцінювач вважає, що всі об'єкти порівняння можна використовувати у розрахунках. Як

ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП»

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 654/21 від 31.08.2021 року

видно з наведеної таблиці діапазон цін пропонування аналогів достатньо великий – від 26320,00 до 65800,00 грн./кв.м.

Єдиним поясненням цього є неринкова мотивація власників об'єктів, що виставляють пропозиції без реальної надії укласти угоду з продажу. Зрозуміло, що власник об'єкта нерухомості, який передав об'єкт в оренду за ставками, які, як мінімум, покривають витрати на утримання об'єкта і не обслуговує іпотечний кредит, може протягом будь якого часу тримати в пропозиції об'єкт, ціноутворення щодо якого проведене, виходячи із власних побажань, а не об'єктивної ринкової ситуації.

Разом з тим, слід зазначити, що застосування в розрахунках масиву пропозицій, ціноутворення щодо яких можливо відбувалось із неринковою мотивацією (продавець бажає отримати за об'єкт заявлену суму, а не продати об'єкт за максимальною об'єктивно сформованою ціною) врівноважується на думку Оцінювача наявністю пропозицій завідомо занижених, що може свідчити скоріш за все про продаж в умовах певного "тиску" (кредитні зобов'язання, примусовий продаж тощо). Таким чином, одночасне врахування при розрахунках як перших так і других пропозицій, на думку Оцінювача, надає достатньо об'єктивну ринкову картину та не суперечить концепції ринкової вартості, обраної у якості бази оцінки.

Відповідно до п. 49. [4], основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо...

№	Аналоги	Вартість 1 м.кв., грн.	Поправки						Скоригована вартість 1 м.кв., грн.
			Торг	Фізичні характеристики	Місцерозташуван ня	Поверх	Місцерозташуван ня на фасадність	Площа	
1	м. Славутич	26320	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	22 372
2	м. Славутич	26826	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	21 662
3	Ревуцького 6	42001	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	33 916
4	м. Славутич	65800	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	50 337

Модальне значення – не визначене

Середньоарифметичне значення – 32 072 грн 1 м.кв.

Для визначення об'єкту оцінки за підходом порівняння продаж найбільш підходить середньоарифметичне значення скоригованих аналогів з урахуванням заокруглення.

$$C_o = 32\,072 \times 452,74 = 14\,520\,300$$

Вартість нежитлової будівлі, загальною площею 686,6 м² за адресою: м. Київ, Дніпровська набережна, буд. 22, яка визначена порівняльним підходом, становить:

14 520 300

(чотирнадцять мільйонів п'ятсот двадцять тисяч триста) гривень

11. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ ДОХІДНИМ ПІДХОДОМ

Для визначення можливих потоків доходів оцінюваного об'єкту приймаємо до уваги використання діючих на момент оцінки орендних ставок від здавання приміщень в оренду.

Оренда нежитлових приміщень на ринку нерухомості останнім часом займає великий сектор. Попит на оренду нежитлових приміщень в м. Києві розподіляється таким чином: 35% попиту доводиться на приміщення від 50 до 70 кв. м., дуже великий попит на невеликі приміщення до 50 кв. м. – 45%, і тільки 20% потенційних орендарів підшукують приміщення від 100 кв. м.

Загальна методологія розрахунку

Підхід з точки зору доходу являє собою процедуру оцінки вартості виходячи з принципу залежності поточної вартості нерухомості з вартістю всіх майбутніх переваг, що принесе дана нерухомість. Інвестор, отримуючи сьогоднішню доходну нерухомість, практично здобуває право одержання майбутніх доходів від використання цієї нерухомості. Вимір усіх майбутніх доходів може бути здійснено або методом прямої капіталізації, або методом аналізу дисконтованого потоку доходів. В залежності від конкретних обставин можуть бути застосовані один чи обидва методи.

Метод прямої капіталізації частіше застосовується до об'єктів нерухомості, що приносить стабільний доход і має прогнозовані суми витрат і доходів.

Метод дисконтування частіше застосовується до об'єктів нерухомості, що має нестабільні потоки витрат і доходів, що варіюються в різні періоди експлуатації об'єкта.

При оцінці даного Об'єкту було використано метод прямої капіталізації. При цьому Оцінювач керувався наступними міркуваннями:

- ✓ як грошовий потік доходу в розрахунку приймаються грошові надходження від здачі оцінюваних приміщень в оренду;

- ✓ весь наступний період експлуатації, очікуються стабільні грошові надходження від експлуатації оцінюваної нерухомості. Одержання стабільного потоку доходу, принесеного приміщеннями, на досить тривалий період, дозволяє застосувати метод капіталізації.

Весь аналіз проведений у твердій валюті - доларах США або в національній грошовій одиниці. Отримана остаточна вартість нерухомості переводиться в національну валюту України за курсом Національного Банку України на дату оцінки.

Алгоритм оцінки нерухомості за методом прямої капіталізації

Даний метод базується на припущенні, що вартість інвестицій у деяке підприємство залежить від майбутніх вигод (наприклад, від величини грошового потоку), який отримає з цього підприємства його власник або інвестор. Потім майбутні грошові потоки капіталізуються з використанням ставки капіталізації, що відповідає необхідній інвесторові ставці доходу.

Розрахунки очікуваної інвестором ставки доходу ґрунтуються на аналізі ризику інвестування в даний актив, а також ризику, пов'язаного з одержанням очікуваного майбутнього грошового потоку.

Метод має наступні етапи розрахунку:

- ✓ Аналіз валових доходів і підготовка прогнозу валових доходів майбутніх періодів.
- ✓ Аналіз витрат і підготовка прогнозів витрат.
- ✓ Вибір ставки капіталізації.

Аналіз валових доходів

Первинною метою оцінки валового доходу є прогнозування ймовірних доходів, принесених даною нерухомістю. Прогноз валового доходу є основою підходу з точки зору доходу при визначенні вартості. У той же час цей підхід припускає наявність надійних фінансових даних про експлуатацію оцінюваного Об'єкта в минулі періоди і стан ринку. Неможливо прогнозувати майбутнє з непогрішною точністю, однак, цілком можливо визначити і проаналізувати минулі і поточні тенденції.

Величина ринкової орендної ставки для оцінюваних приміщень, яка в чистому вигляді визначається в переговорах зацікавлених сторін, буде залежати в основному від місця розташування об'єкта і його технічного стану.

Для визначення розрахункової орендної ставки площ Об'єкта оцінки Оцінювач зробив дослідження ринку оренди аналогічних приміщень в м. Києві. В даний момент ринок оренди нерухомості в м. Києві знаходиться в досить розвинутому стані.

Виключно важливу роль в прогнозуванні майбутніх доходів відіграє аналіз динаміки ринку нерухомості, включаючи як окремі об'єкти так і майнові комплекси. Провівши аналіз ринків нерухомості, оцінювачі виявили, що останнім часом ціни на нерухомість майже не змінюються. Таким чином, поправка на зростання капіталу становитиме $b = 0$ (див. формули 4-7).

Для розрахунку вартості об'єкта оцінки за методом прямої капіталізації доходів необхідно визначити дохід, який отримуватиме власник при передачі його в оренду.

Нижче в таблицях наведено інформацію щодо розміру орендних ставок по кожному типу приміщень, які є аналогами для об'єкта оцінки. Об'єкти аналоги підібрані за максимально наближеними параметрами до об'єкта оцінки. Оцінювач використовував вбудовані нежитлові приміщення як об'єкти порівняння, через відсутність аналогів окремо розташованих будівель з максимально наближеними параметрами до об'єкта оцінки. Оцінювач вважає, що всі об'єкти порівняння можна використовувати у розрахунках, т.я. вони всі мають окремих вхід, однакові за цільовим призначенням та розташовані на першому поверсі.

Маркетингове дослідження ринку оренди нерухомості столиці та опитування спеціалістів-ріелтерів дозволяють оцінювачу приймати в якості аналогів окремо розташовані будівлі, приміщення значною площею та визначити рівень орендних ставок на оцінювані приміщення наступним чином.

Коригування на розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, в зоні пішохідної досяжності станцій метрополітену.

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

Коригування на розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, в зоні пішохідної досяжності транспортних вузлів.

Вартість об'єктів нерухомого майна дуже залежить від зручностей їх розташування відносно пішохідної досяжності транспортних вузлів.

В даному випадку, звичайно, кожен з підібраних до порівняння аналогів, як і оцінюваний об'єкт, повинні мати свої власні певні особливості розташування, що відповідно буде говорити про їх децю більшу чи меншу комерційну привабливість, а

відповідно і вартість одинці площі. Виходячи з проведеного опитування представників агенцій нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти до продажу, було визначено, що кожен з об'єктів нерухомого майна дійсно має певні характерні йому особливості розташування.

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

Коригування на розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, в зоні пішохідної досяжності адміністративних зон. Вартість об'єктів нерухомого майна дуже залежить від зручностей їх розташування пішохідної досяжності адміністративних зон.

В даному випадку, звичайно, кожен з підібраних до порівняння аналогів, як і оцінюваний об'єкт, повинні мати свої власні певні особливості розташування, що відповідно буде говорити про їх дещо більшу чи меншу комерційну привабливість, а відповідно і вартість одинці площі. Виходячи з проведеного опитування представників агенцій нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти до продажу, було визначено, що кожен з об'єктів нерухомого майна дійсно має певні характерні йому особливості розташування.

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

Коригування на розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, в зоні пішохідної досяжності торгово-розважальних зон. Вартість об'єктів нерухомого майна дуже залежить від зручностей їх розташування пішохідної досяжності торгово-розважальних зон.

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

Коригування на розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, в зоні пішохідної досяжності зон з підвищеною щільністю людського потоку. Вартість об'єктів нерухомого майна дуже залежить від зручностей їх розташування в пішохідній досяжності зон з підвищеною щільністю людського потоку.

В даному випадку, розташування об'єкта оцінки та порівнюваних об'єктів буде класифіковано за двома ознаками, а саме: так чи ні. У випадках, коли розташування об'єкта оцінки і об'єктів порівняння є різним, цілком доцільним буде провести відповідні коригування вартості об'єктів. Величини коригувань вартості об'єктів буде складати плюс чи мінус 5%. У випадках, коли характеристики розташування

об'єктів порівняння є цілком ідентичними, корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно.

Коригування на розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, відносно «червоних ліній». Вартість об'єктів нерухомого майна дуже залежить від їх розташування в першій лінії забудови.

В даному випадку, звичайно, кожен з підібраних до порівняння аналогів, як і оцінюваний об'єкт, повинні мати свої власні певні особливості розташування, що відповідно буде говорити про їх децю більшу чи меншу комерційну привабливість, а відповідно і вартість одиниці площі. Виходячи з проведеного опитування представників агенцій нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти до продажу, було визначено, що кожен з об'єктів нерухомого майна дійсно має певні характерні йому особливості розташування.

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

Коригування на особливості розташування об'єктів в будинку (будівлі).

В ході досліджень ринку офісної нерухомості були виявлені основні закономірності формування цін нерухомості в залежності від розташування вбудованих приміщень у межах будівлі, що наведено у виданні №5 від 2009 року «Практика оцінки».

Коригування на наявність окремого входу. Наявність окремого входу, звичайно значно підвищує вартість об'єкта. Більш високу вартість, як правило, мають об'єкти нерухомого майна, у яких є окремий вхід. В даному випадку, кожен з підібраних до порівняння аналогів має свої власні конструктивні особливості, а саме: чи має окремий вхід чи навпаки. Зазначене цілком справедливо чи децю збільшує привабливість чи навпаки зменшує привабливість такого об'єкта, а відповідно і вартість одиниці його площі. Виходячи з проведеного опитування представників агенцій нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти до оренди, було визначено наявність чи відсутність окремого входу для кожного об'єкта порівняння, про що зазначено у розділі «Загальна характеристика прийнятих до порівняння аналогів». У випадках, коли характеристики наявних елементів внутрішньої інфраструктури об'єктів порівняння є цілком ідентичними із оцінюваними об'єктами, корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно. У випадках, коли об'єкт, що підібрано до порівняння буде мати окремий вхід з вулиці показник коригування його вартості буде розглянуто на рівні плюс чи мінус 5 %. У випадках, коли характеристики об'єктів порівняння є цілком ідентичними із оцінюваними об'єктами, корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно.

Коригування на фасадне розташування об'єкта в будівлі (входу/вікон).

Наявність фасадного розташування об'єкта в будівлі (входу/вікон), звичайно, значно підвищує вартість об'єкта. Більш високу вартість, як правило, мають об'єкти нерухомого майна, котрі мають фасадний вхід або ж вікна. В даному випадку, кожен з підібраних до порівняння аналогів має свої власні конструктивні особливості, а саме чи має наявний елемент коригування чи навпаки. Зазначене цілком справедливо чи децю збільшує привабливість чи навпаки зменшує привабливість такого об'єкта, а відповідно і вартість одиниці його площі.

У випадках, коли об'єкт, що підібрано до порівняння буде мати фасадне розташування входу чи вікон або буде відсутнє фасадне розташування входу чи вікон, показник коригування його вартості буде розглянуто на рівні плюс або мінус

5%. У випадках, коли характеристики об'єктів порівняння є цілком ідентичними із оцінюваними об'єктами, корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно.

Коригування на особливості (фізичного) технічного стану будівлі, в якій знаходиться об'єкт. Технічний стан, в якому знаходиться об'єкти нерухомого майна, що пропонуються до оренди, дуже суттєво впливають на їх вартість. Звичайно, більш високу вартість, як правило мають об'єкти нерухомого майна із відмінним технічним станом.

В даному випадку, технічний стан об'єкта оцінки та порівнюваних об'єктів буде класифіковано за чотирма ознаками: аварійний, незадовільний, задовільний, добрий. У випадках коли, технічний стан об'єктів порівняння є різним цілком доцільним буде провести відповідні коригування вартості об'єктів. Величини коригувань вартості об'єктів між розташованими найближчими в наведеному вище ряді ознаками буде складати плюс чи мінус 5%. У випадках коли, характеристики технічного стану об'єктів порівняння є цілком ідентичними корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно.

Коригування на рівень внутрішнього оздоблення об'єкта. Рівень внутрішнього оздоблення, в якому знаходиться об'єкти нерухомого майна, що пропонуються до оренди, дуже суттєво впливають на їх вартість. Звичайно, більш високу вартість, як правило мають об'єкти нерухомого майна із відмінним станом внутрішнього оздоблення.

В даному випадку, кожен з підібраних до порівняння аналогів звичайно має свої певні свої власні певні особливості рівня внутрішнього оздоблення, як схожі з оцінюваним об'єкти нерухомого майна так і навпаки. Зазначене цілком справедливо чи децю збільшує привабливість чи навпаки зменшує привабливість, а відповідно і вартість одиниці площі такого об'єкта.

Величини коригувань вартості об'єктів між розташованими найближчими в наведеному вище ряді ознаками буде складати плюс чи мінус 5%. У випадках відмінностей більш ніж як на одних ступінь в ряді загальний показник коригування буде дорівнювати суми наявних ступенів відмінностей. У випадках коли, характеристики рівня об'єктів порівняння є цілком ідентичними корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно.

Коригування на фізичний (технічний) стан внутрішнього оздоблення об'єкта.

Фізичний стан внутрішнього оздоблення, в якому знаходиться об'єкти нерухомого майна, що пропонуються до оренди, дуже суттєво впливають на їх вартість. Звичайно, більш високу вартість, як правило мають об'єкти нерухомого майна із відмінним фізичним станом внутрішнього оздоблення.

Виходячи з проведеного опитування представників агенції нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти до оренди, було визначено основні характеристики фізичного стану внутрішнього оздоблення кожного об'єкта.

В даному випадку, фізичний стан внутрішнього оздоблення об'єкта оцінки та порівнюваних об'єктів буде класифіковано за чотирма ознаками: незадовільний, задовільний, добрий, відмінний. У випадках, коли технічний стан внутрішнього оздоблення об'єктів порівняння є різним цілком доцільним буде провести відповідні коригування вартості об'єктів. Величини коригувань вартості об'єктів між розташованими найближчими в наведеному вище ряді ознаками буде складати плюс чи мінус 5%. У випадках відмінностей більш ніж як на одних ступінь в ряді загальний показник коригування буде дорівнювати суми наявних ступенів відмінностей. У випадках коли, характеристики рівня об'єктів порівняння є цілком ідентичними корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно.

Коригування на відмінності в загальній площі об'єктів. Одним з основних ціноутворюючих факторів об'єктів нерухомого майна, є їх загальна площа, яка

безпосередньо впливає на їх ринкову вартість. Звичайно, існуючі на ринку пропозиції до вартості об'єктів нерухомого майна показують певну залежність від їх загальної площі. Так, як правило, чим більшою є загальна площа об'єкта нерухомого майна, що пропонується до оренди, тим як правило є меншою її вартість одиниці площі та навпаки. В міру збільшення чи навпаки зменшення пропонованих до продажу площ, середня вартість одиниці площі такого об'єкта, як правило змінюється по кривій еластичного попиту.

Коригування на можливу поступку продавця в ціні при пропонуванні об'єкта до продажу. В даному випадку, в якості вихідних даних, використовувалася інформація про ціни пропозиції об'єкта до продажу. Враховуючи, що ціна пропозиції, як правило, не є остаточною величиною, за якою укладається угода звичайно присутній торг продавця та покупця, справедливим буде скоригувати вищенаведені показники. Звичайно, величина найбільш ймовірної поступки продавця в ціні, знаходилася в межах 1 до 20 % попередньо заявленої вартості. Однак сьогодні, на звичайні закони ринку впливає існуюча ситуація, коригування прийнято на рівні 10%.

Аналізуючи дані про орендні ставки (розрахунки у додатках), Оцінювач прийшов до висновку, що оцінювані приміщення загальною площею 452,74 м² можуть бути зданими за відкорегованою середньоарифметичною ставкою – 15,00 долл. за 1 кв.м..

аналіз валових витрат: як показує практика здачі подібних об'єктів в оренду, операційні витрати, які несе власник нерухомого майна можуть бути визначені шляхом узгодження з орендарем та складають від 0 до 20 відсотків валового прибутку від орендних платежів. У даному випадку, користуючись принципом розумної обережності, було прийнято розмір операційних витрат на рівні 10%.

Визначення ставки капіталізації

У відповідності із п. 15 Національного Стандарту №2:

Для розрахунку ставки капіталізації й ставки дисконту об'єктів оцінки доцільно використати такі оцінні процедури:

- порівняння прогнозного чистого операційного доходу (рендного доходу) і ціни продажу (ціни пропозиції) подібного нерухомого майна.
- аналіз альтернативних видів інвестування в об'єкт оцінки в порівнянні з інвестиціями з мінімальним ризиком, а також у випадку наявності - інших додаткових ризиків інвестування, пов'язаних з об'єктом оцінки;
- інші оцінні процедури, які характеризують дохід на інвестований капітал і повернення інвестованого капіталу й обґрунтовані у звіті про оцінку майна.

В табл. нижче наведено аналіз можливості використання різних оцінних процедур для визначення ставки капіталізації:

Порівняння прогнозного чистого операційного доходу (рендного доходу) і ціни продажу (ціни пропозиції) - метод екстракції	Використання даного методу можливо при наявності достатньої кількості об'єктивних даних про ціни продажу (пропозиції) подібного майна, а також можливості визначення величини доходу від експлуатації об'єктів - аналогів й оцінюваного об'єкта. У даному випадку в результаті аналізу даних про ціни продажу (пропозиції) подібного майна, оцінювач приймає рішення не використовувати цей метод у зв'язку з недостатністю пропозицій аналогічних об'єктів на ринку.
Аналіз альтернативних видів інвестування в об'єкт оцінки в порівнянні з інвестиціями з мінімальним ризиком - кумулятивний метод	Використання даної процедури Оцінювач вважає за можливе

ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП»

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 654/21 від 31.08.2021 року

Порівняння прогнозного чистого операційного доходу (рентного доходу) і ціни продажу (ціни пропозиції) - метод екстракції	Використання даного методу можливо при наявності достатньої кількості об'єктивних даних про ціни продажу (пропозиції) подібного майна, а також можливості визначення величини доходу від експлуатації об'єктів - аналогів й оцінюваного об'єкта. У даному випадку в результаті аналізу даних про ціни продажу (пропозиції) подібного майна, оцінювач приймає рішення не використовувати цей метод у зв'язку з недостатністю пропозицій аналогічних об'єктів на ринку.
Інші оцінні процедури, які характеризують дохід на інвестований капітал і повернення інвестованого капіталу	Дані процедури використовуються у випадку, коли передбачається зміна грошового потоку (при застосуванні методу непрямої капіталізації), оцінювач не використовує цей метод.

У даній роботі ставка капіталізації визначається шляхом аналізу альтернативних видів інвестування в об'єкт оцінки в порівнянні з інвестиціями з мінімальним ризиком.

Розрахунок ставки капіталізації

Існує кілька способів отримання ставки капіталізації. У даному випадку для розрахунку норми капіталізації оцінювачем застосований метод сумування.

$R = R_{бр} + R_{би} + R_p + R_{км} + R_o + R_l + R_{сп} - R_i$, де:

$R_{бр}$ – процентна ставка по безризикових вкладеннях;

$R_{би}$ – ризик зміни базової ставки;

R_p – компенсація різниці умов вкладень;

$R_{км}$ – компенсація за ризик власника, зв'язаний з рівнем компетентного менеджменту;

R_o – компенсація ризиків, властиві галузі в наслідок зміни орендних ставок;

R_l – компенсація за низьку ліквідність;

$R_{сп}$ – компенсація специфічного, властивого даному конкретному об'єкту, ризику;

R_i – компенсація інфляційних очікувань.

1. Базова безризикова ставки по депозитах для юридичних осіб у ВКВ найбільш надійних комерційних банків м. Києва становить 4,00% (<http://bin.ua>).

2. Компенсацій ризиків, яким піддаються кошти, вкладені в нерухомість.

Виправлення на ризик, низьку ліквідність і менеджмент (складові процентної ставки) часто мають суб'єктивний характер і визначаються цілями, завданнями і ситуацією по оподатковуванню інвестора.

Об'єкти оцінки можуть бути трьох категорій: перспективні, середньо перспективні і безперспективні. Даний об'єкт відноситься до першої категорії. Значення виправлень зведені у наступній таблиці:

Показник	Пояснення	Діапазон значень	Значення
$R_{бр}$	$R_{бр}$ приймається на рівні середньої конкурентної ставки по довгострокових депозитах у ВКВ у банках України.		4,00%
$R_{би}$	$R_{би}$ - ризик зміни базової ставки – приймаємо на середньому рівні 2%	0-5%	2,00%
R_p	R_p – компенсація розходження умов вкладень (термін внесків у нерухомість значно більше терміну банківських депозитів, прийнятих як базу для порівняння, а відповідно вище і процентний ризик вкладень. Крім того, сума інвестицій перевищує типову суму депозиту, що також підвищує ризик вкладень.)	0-5%	1,00%
$R_{км}$	$R_{км}$ - ризик власника, зв'язаний з рівнем компетентного менеджменту, приймаємо на низькому рівні	0-5%	1,00%

ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП»

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 654/21 від 31.08.2021 року

Ro	Ro – ризик, властиві галузі (існує ризик відхилення фактичних доходів від очікуваних, унаслідок впливу специфіки ринку – зміни орендних ставок, циклічності розвитку ринку й інших причин.)	0-5%	1,00%
Rл	Ліквідність враховує, наскільки швидко актив може бути перетворений у кошти. Нерухомість середньо ліквідна	0-5%	2,00%
Rсп	Компенсація специфічного ризику характерного для оцінюваної нерухомості - приймаємо на середньому рівні	0-5%	2,00%
Разом R			13,00%

За даними <https://www.statbureau.org>, інфляція долара за останній рік склала 2,11%,
Приймаємо показник Ri – 2,11%.

Таким чином, з урахуванням інфляційних очікувань (-2,11%), ставка капіталізації становить $13,00 - 2,11\% = 10,89\%$

Розрахунок вартості об'єкта оцінки МЕТОДОМ ПРЯМОЇ КАПІТАЛІЗАЦІЇ

Досвід ведення бізнесу, пов'язаного з орендою приміщень дозволяє підтвердити безповоротність втрат при збиранні орендної платні, зміни орендарів та інших факторів.

Тип приміщень	Ставка орендної плати (місяць), долл.	Площа, кв.м.	Потенційний валовий доход	Постійні витрати власника	Недозавантаженість приміщень
1. Доходи від орендної плати	15	452,74	6 791,10	0,9	0,95
2. Інші (супутні) доходи					
3. Дійний валовий дохід			5 806,39		
4. Податок на додану вартість			967,73		
5. Ефективний валовий дохід			4 838,66		
- комунальні послуги			Компенсуються орендарем		
- податок на землю			Компенсуються орендарем		
- поточний ремонт			Компенсуються орендарем		
6. Чистий операційний дохід (за місяць)			4 838,66		
7. Річний чистий операційний дохід (ЧОД)			58 063,91		

$C = 58\,063,91 / 0,1089 = 533\,185$ долл., з урахуванням заокруглення.

Вартість нежитлових приміщень, що розрахована за допомогою дохідного підходу на дату оцінки становить:

14 033 400

(чотирнадцять мільйонів тридцять три тисячі чотириста) гривень, без ПДВ

12. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ

Для визначення вартості нежитлової будівлі, за адресою: м. Київ, Дніпровська набережна, буд. 22, експертом був використаний підхід оцінки – порівняльний та дохідний підхід.

Оціночна вартість об'єкта, яка визначена порівняльним підходом становить:

14 520 300 гривень.

Вартість об'єкта, яка визначена дохідним підходом становить:

14 033 400 гривень

Результат у рамках дохідного підходу відповідає комерційному використанню приміщень. В цьому підході використовуються достовірні дані про розмір орендної плати за приміщення, які представляються найбільше надійними для оцінки вартості. Цілком очевидно, що цей метод дозволяє врахувати потенціал місця розташування Об'єкта, технічний стан приміщення, суму майбутніх доходів, що перераховані у теперішню вартість. Це дозволяє з достатнім ступенем ймовірності визначити розміри грошових потоків за майбутній період

Для порівняльного підходу, найбільш прийняттого для застосування в умовах стабільного ринку, також є певні недоліки при нестабільному валютному курсі і загалом невизначеній економічній ситуації: кількість актуальних пропозицій продажу падає; в пропозиціях існує багато неоднорідних; в приблизно однакових умовах, співставні об'єкти пропонуються до продажу з ціновими діапазонами, що сильно різняться, іноді вартість пропозиції продажу є не об'єктивно велика, та не відповідає критеріям окупності; кількість реально укладених угод надзвичайно мала. Багато об'єктів знімається з продажу, але загалом спостерігається падіння вартості пропозиції у стабільній валюті в межах 30%, що вказує на сповільнену, але наявну реакцію ринку на кризові явища.

В таких випадках, коли результати отримані в межах дохідного і порівняльного підходів базуються на даних нестабільного ринку, відповідно мають притаманні їм недоліки, з одного боку недотримання принципу повернення інвестиції у часі в межах розумного строку, з другого боку іноді не об'єктивно висока вартість пропозиції через бажання захистити здійснену у стабільній валюті інвестицію, що також не відповідає ринковим умовам.

Використання порівняльного підходу у кризові періоди значно ускладнено наявністю неринкової мотивації власників об'єктів, що виставляють пропозиції без реальної надії укласти угоду з продажу. Зрозуміло, що власник об'єкта нерухомості, який передав об'єкт в оренду за ставками, які, як мінімум, покривають витрати на утримання об'єкта і не обслуговує іпотечний кредит, може протягом будь якого часу тримати в пропозиції об'єкт, ціноутворення щодо якого проведене, виходячи із власних побажань, а не об'єктивної ринкової ситуації.

Враховуючи, покладаючись на власні судження та компетенцію, Оцінювачем вирішено, що ринкова вартість оцінюваних приміщень рівна вартості визначеної порівняльним підходом і становить:

14 520 300

(чотирнадцять мільйонів п'ятсот двадцять тисяч триста) гривень.

Для цілей даної оцінки вартість майна визначалась без врахування податку на додану вартість

ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП»

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 654/21 від 31.08.2021 року

РЕЗУЛЬТАТИ ОЦІНКИ

Суб'єкт оціночної діяльності	ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП» Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 654/21 від 31.08.2021 року
Замовник	ТОВ «КАРГОНІС ГРУП»
Об'єкт оцінки	Нежитлова будівля, одноповерхова, що розташоване за адресою: м. Київ, Дніпровська набережна, буд. 22
Власник	ТОВ «КАРГОНІС ГРУП»
Мета оцінки	Визначення ринкової вартості майна
Загальна характеристика об'єкту оцінки	Нежитлова будівля, одноповерхова, загальною площею 452,74 м ²
Дата оцінки	29 жовтня 2021 року
Підходи оцінки	Порівняльний, дохідний
Валюта оцінки	Національна валюта України – гривня
Незалежна оцінка вартості об'єкту без ПДВ	14 520 300 (чотирнадцять мільйонів п'ятсот двадцять тисяч триста) гривень.

ВИСНОВОК

ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТУ НЕЗАЛЕЖНОЇ ОЦІНКИ

Суб'єкт оціночної діяльності – ТОВ «ТОСКОР», Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №325/21 від 28 квітня 2021 року на підставі проведених розрахунків робить висновок про наступне:

Вартість об'єкту незалежної оцінки – нежитлова будівля, одноповерхова, що розташована за адресою: м. Київ, Дніпровська набережна, буд. 22, становить 14 520 300 (чотирнадцять мільйонів п'ятсот двадцять тисяч триста) гривень, без ПДВ.

Дата оцінки: 29 жовтня 2021 року

Директор

Оцінювач



Свірідов
Володимирович

Віталій

Безкровний
Юрійович

Володимир

ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП»

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 654/21 від 31.08.2021 року

ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Справжній Звіт є повним звітом про оцінку, що відповідає світовим стандартам та вимогам законодавчих і нормативних актів України, виконаний із застосуванням прийнятих для ринкової ситуації в Україні та рекомендованих методик оцінки.

Ми, оцінювачі, які виконували дану роботу, на основі наших переконань та професійного досвіду, заявляємо, що

- твердження та факти, що містяться в даному Звіті є правильними і коректними;
- оцінка майна здійснювалась з дотриманням принципів корисності, попиту і пропозиції, заміщення, очікування, граничної продуктивності;
- був проведений огляд та фотофіксація об'єкта оцінки
- ми не мали поточної майнової зацікавленості в даному об'єкті, яка відсутня і в майбутньому; також відсутні будь-які додаткові зобов'язання (крім зобов'язань по даному Договору) по відношенню до будь-якої сторін, пов'язаних з даним об'єктом
- Використані дані в звіті про оцінку майна розглядалися, як достовірні і такі, що не потребують спеціальної перевірки;
- наведений Звіт складено у відповідності з вимогами Закону "Про оцінку майна, майнових прав та про оціночну діяльність в Україні"; Національних стандартів №№1,2.

Безкровний Володимир Юрійович

Оцінювач



ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП»

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 654/21 від 31.08.2021 року

Додатки:

**Ксерокопія правоустановчих документів
Пропозиції по об'єктах порівняння та оренди
Кваліфікаційні документи**

Заява замовника

Я, *директор ТОВ «КАРГОНІС ГРУП»*, своїм підписом підтверджую:

- дані що до технічного стану, місця розташування (адміністративного району міста), об'єкту оцінки які наведені в звіті надані мною особисто, є достовірними та відповідають матеріалам Бюро технічної інвентаризації, документам, що підтверджують право власності;
- я ознайомлений(а) із абзацом другим, п. 55, Національного стандарту оцінки №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10

ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП»

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 654/21 від 31.08.2021 року

вересня 2003 р. N 1440, відповідно до якого: «особи, які надають недостовірні вихідні дані, використання яких під час оцінки призвело до надання необ'єктивного висновку про вартість майна, несуть відповідальність згідно із законодавством.»

- я на підставі ст. 30 Конституції України відмовляюсь від огляду об'єкта оцінки оцінювачем:

- я, на підставі Закону України «Про захист персональних даних» від 01.06.2010 № 2297-VI, надаю дозвіл уповноваженим особам ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП» на збір, обробку та використання моїх персональних даних;

- я даю згоду на направлення даного звіту на рецензування відповідно до законодавства України;

- послуга надана мені ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП» у повному обсязі. Зауважень, заперечень та претензій до суб'єкта оціночної діяльності ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП» не маю, жодної шкоди та збитків мені не завдано;

Без підпису замовника оцінки не є дійсною.

Замовник _____



КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 36

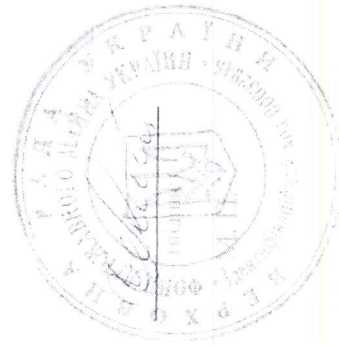
"22" травня 2021 року

Засвідчує про те, що Безкровний Володимир Юрійович

(прізвище, ім'я та по батькові)

успішно склав(ла) кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від 22 травня 2021 року, протокол № 83), та підтверджує його (її) достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки 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".

Голова
Екзаменаційної
комісії



С. А. Булгакова
(прізвище, прізвище)

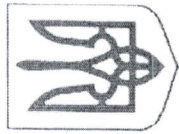
Виконавчий
віце-президент
ПВНЗ "Міжнародний
інститут бізнесу"


(підпис)

Ю. М. Зеленін
(підпис, прізвище)

М. П. (та інше)

БІЗНЕС-КОД



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 654 / 221

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "31" серпня 2021 р.

ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ МЕТРСТАТГРУПП

Реквізити суб'єкта

49000, м. Дніпро, вул. Святослава Хороброго, буд. 44, офіс 764

(не є належною частиною документа)

господарювання

44185305

код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки платника податків, відомостей про яку наведено в статті 75 Закону України "Про державний реєстрарний відомство"), код присвоєння груп оціночної діяльності (визначено в статті 10 Закону України "Про державний реєстрарний відомство")

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

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі.

(зазначається за наявності)

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

(зазначається за наявності)

Строк дії з "31" серпня 2021 р. до "31" серпня 2024 р.

Голова Фонду

Дмитро СЕННИЧЕНКО